

# Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 25628985

## Årsrapport for 2015

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26-05-2016

---

MORTEN TOUSGAARD  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2015 - 31-12-2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23-02-2016

### Direktion

Kaj Christiansen  
Direktør

Morten Tousgaard  
Direktør

### Bestyrelse

Bent Østergaard  
Formand

Erik Godtfredsen

Hans-Erik Vendrup

Robert Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Østre Havn

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Østre Havn for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23-02-2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René H. Christensen

Statsautoriseret revisor

## Kommanditaktieselskabet Østre Havn

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kommanditaktieselskabet Østre Havn Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg	
CVR-nr.	25628985	
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015	
<b>Bestyrelse</b>	Bent Østergaard, Formand Erik Godtfredsen Hans-Erik Vendrup Robert Andersen	
<b>Direktion</b>	Kaj Christiansen, Direktør Morten Tousgaard, Direktør	
<b>Hjemsted</b>	Aalborg Kommune	
<b>Aktionærforhold</b>	<b>Selskabet er ejet af følgende</b>	
	TK Bygge-Holding A/S (CVR nr. 12 14 15 99)	50 %
	Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S (CVR nr. 45 02 29 19)	50 %
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	

## Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Østre Havn aflægger herved sin 16. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2015.

### Virksomhedens hovedaktivitet

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

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Kommanditaktieselskabet Østre Havn udgør DKK 18.860.513. Selskabets balance pr. 31-12-2015 udgør DKK 35.661.767, og egenkapitalen udgør DKK 10.081.601.

Der blev i regnskabsåret 2013 indgået lejekontrakt med den internationale Alfa Laval - koncern om et nyt kontordomicil på ca. 6.000 m<sup>2</sup> på Østre Havn - området. Projektet er solgt til PensionDanmark til en samlet pris på DKK 124,3 mio. Byggeriet blev afsluttet og overdraget til investor som planlagt i juni 2015. Indtjeningen fra salget er indregnet i 2015.

Der verserer enkelte tvister omkring mangler i det solgte projekt. Tvisterne søges løst ved forlig mellem de involverede parter. Det er ledelsens opfattelse, at de i regnskabet afsatte beløb hertil er tilstrækkelige.

Der arbejdes med at opnå lokalplan på en del af selskabets areal på Østre Havn. Lokalplanen er godkendt af kommunen i januar 2016 og forventes efter endt høringsperiode endelig vedtaget i løbet af foråret 2016.

### 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

Selskabet forventer de kommende år tilfredsstillende resultater, der kan sikre selskabet en fortsat positiv udvikling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kommanditaktieselskabet Østre Havn for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### 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 aktionærerne.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter alene en deponeringskonto.

### Egenkapital

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

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Nettoomsætning		122.763.159	0
Produktionsomkostninger		-103.329.384	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>19.433.775</b>	<b>0</b>
Andre eksterne omkostninger		-121.982	-27.121
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>19.311.793</b>	<b>-27.121</b>
Finansielle indtægter	2	5	4
Finansielle omkostninger	2	-451.285	-984
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.860.513</b>	<b>-28.101</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>18.860.513</b>	<b>-28.101</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		18.860.513	-28.101
		<b>18.860.513</b>	<b>-28.101</b>

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Balance 31. december 2015

	Note	31.12.15	31.12.14
<b>Aktiver</b>			
Igangværende og færdige projekter		29.026.385	115.979.165
<b>Igangværende og færdige projekter</b>	3	<u>29.026.385</u>	<u>115.979.165</u>
Andre tilgodehavender		1.279.604	644.534
Periodeafgrænsningsposter		70.778	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.350.382</u>	<u>644.534</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.285.000</u>	<u>249.599</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>35.661.767</u>	<u>116.873.298</u>
<b>Aktiver</b>		<u>35.661.767</u>	<u>116.873.298</u>

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Balance 31. december 2015

	Note	31.12.15	31.12.14
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført resultat		9.581.601	721.088
<b>Egenkapital</b>	5	<b>10.081.601</b>	<b>1.221.088</b>
Gæld til banker		16.481.669	91.484.447
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.133.083	9.474.743
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	1.919.345	1.824.570
Gæld til associerede virksomheder		22.170	8.868.000
Anden gæld		23.899	4.000.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.580.166</b>	<b>115.652.210</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.580.166</b>	<b>115.652.210</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.661.767</b>	<b>116.873.298</b>
Nærtstående parter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

### 1. Egenkapitalopgørelse

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2015	500.000	721.088	1.221.088
Årets resultat	0	18.860.513	18.860.513
Udbetalt udbytte i indeværende år	0	-10.000.000	-10.000.000
Egenkapital pr. 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>9.581.601</u>	<u>10.081.601</u>

### 2. Finansiering

<b>Finansieringsindtægter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Renteindtægter i øvrigt	5	4
<b>I alt</b>	<u>5</u>	<u>4</u>

#### Finansieringsudgifter

Renteromkostninger tilknyttede virksomheder	-24.999	-36.426
Renteomkostninger associerede virksomheder	-22.170	0
Renteomkostninger i øvrigt	-2.088.802	-3.715.568
Renteomkostninger overført til projektbeholdning	1.685.408	3.751.994
Gebyrer	-722	-984
<b>I alt</b>	<u>-451.285</u>	<u>-984</u>

<b>I alt</b>	<u>-451.280</u>	<u>-980</u>
--------------	-----------------	-------------

### 3. Igangværende og færdige projekter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Igangværende og færdige projekter til kostpris	18.268.901	102.295.394
Aktiverede renter	10.757.484	13.683.771
<b>I alt</b>	<u>29.026.385</u>	<u>115.979.165</u>

### 4. Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 500 stk. aktier á nominelt DKK 1.000.  
Aktierne er ikke opdelt i klasser.

## Noter

### 5. Egenkapital

<b>Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Andel af aktiekapital	250.000	250.000
Overført resultat pr. 1. januar	-32.469	-18.419
Overført årets resultat	5.652.597	-14.050
Udbetalt udbytte	-3.000.000	0
<b>Egenkapital i alt 31. december</b>	<b>2.870.128</b>	<b>217.531</b>
<b>TK Bygge-Holding A/S</b>		
Andel af aktiekapital	250.000	250.000
Overført resultat pr. 1. januar	753.557	767.608
Overført årets resultat	13.207.916	-14.051
Udbetalt udbytte	-7.000.000	0
<b>Egenkapital i alt 31. december</b>	<b>7.211.473</b>	<b>1.003.557</b>
<b>I alt</b>	<b>10.081.601</b>	<b>1.221.088</b>

### 6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter gæld til Komplementarselskabet Østre Havn Aalborg ApS.

### 7. Nærtstående parter

Selskabet nærtstående parter omfatter selskabets aktionærer Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S og TK Bygge-Holding A/S samt Østre Havn Aalborg ApS.

I henhold til vedtægterne for Kommanditaktieselskabet Østre Havn oppebærer Østre Havn Aalborg ApS 0,5 % af årets resultat i Kommanditaktieselskabet for påtaget risiko. Øvrige transaktioner med nærtstående parter omfatter renter jf. note 1 samt mellemregninger og sikkerhedstillelser, som fremgår af regnskabet.

Øvrige transaktioner med nærtstående parter:

Tilgang projektbeholdning: DKK 0 (2014: DKK 8.868.000).

### 8. Eventualforpligtelser

Der verserer enkelte tvister omkring mangler i det solgte projekt. Tvisterne forsøges løst ved forlig mellem de involverede parter. Det er ledelsens opfattelse, at de i regnskabet afsatte beløb hertil er tilstrækkelige. Derudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

### 9. 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.

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. 8000 overfor entreprenøren vedrørende færdigopført projekt, Alfa Laval. Garantien er ydet via Spar Nord Bank.

Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter udgør tkr. 29.026.385.