

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 25628985

Årsrapport for 2017

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16-04-2018

MORTEN TOUSGAARD
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2017 - 31-12-2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 09-03-2018

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 01-01-2017 - 31-12-2017, 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. 31-12-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 09-03-2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27762

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33767

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kommanditaktieselskabet Østre Havn Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	25628985
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
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 18. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2017.

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

Kommanditselskabet Østre Havn har i 2017 fortsat udviklingen af de tidligere Aalborg Værft-arealer på Stuhrs Brygge.

Et af de planlagte projekter er Beddingen 7A, som omfatter ca. 7.000 m² ejerboliger med en unik beliggenhed på Beddingen. Forhåndssalget af de 43 lejligheder er igang, og ca. halvdelen heraf er p.t. forhåndssolgt. Byggeriet er igangsat medio 2017, og lejlighederne forventes at være indflytningsklare ultimo 2018.

Et andet af de planlagte projekter er Havnehus 1, som omfatter en udlejningsejendom på ca. 4.900 m². Projektet er solgt til en privat investor som selv forestår udlejningen. Salget sker på basis af forward funding hvor investor betaler i takt med projektets gennemførelse. Byggeriet er påbegyndt primo 2017 og forventes færdigt og afleveret til køber i foråret 2018.

Derudover planlægges yderligere 2 projekter, som omfatter i alt 8.750 m² udlejningsboliger. Begge projekter er betinget solgt til private investorer, som selv står for udlejningen af projekterne. De to salg er begge baseret på forward funding, hvor investorerne betaler for projekterne løbende i byggeperioden. Byggeriet af begge projekter forventes påbegyndt primo 2018 henholdsvis i foråret 2018 med forventet færdiggørelse og aflevering til køberne medio 2019 henholdsvis ultimo 2019.

Herudover har selskabet i 2017 solgt et større grundstykke til en boligforening.

Omsætningen er i 2017 realiseret med DKK 133,8 mio. mod DKK 15,1 mio. Årets resultat for regnskabsåret 2017 udgør DKK 29,9 mio. mod DKK 15,2 mio. Selskabets balance pr. 31-12-2017 udgør DKK 148,6 mio. mod DKK 55,2 mio. året før. Egenkapitalen udgør DKK 35,9 mio. mod DKK 6,0 mio. pr. 31-12-2016.

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

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

KONCERNSAMMENSÆTNING

Koncernen består af moderselskabet Kommanditaktieselskabet Østre Havn og følgende datterselskaber:

	<u>Stemme- og ejerandele:</u>
Ejendomsselskabet SPV ApS under frivillig likvidation	100%
Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S	100%
Komplementarselskabet Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg ApS	100%
Ejendomsselskabet Beddingen 5 ABC P/S	100%
Komplementarselskabet Beddingen 5ABC ApS	100%

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk 1, er der undladt at udarbejde koncernregnskab.

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. Indregning af avancer på solgte projekter sker således når byggeriet er afsluttet, og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt, herunder når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

For projekter der overholder definitionen på en entreprisekontrakt, anvendes produktionsmetoden. Årets omsætning svarer på disse projekter til salgsværdien af det i årets løb udførte arbejde. Den indregnede avance udgør den forventede avance på projektet beregnet i forhold til projektets færdiggørelsesgrad.

For øvrige indtægter anvendes salgsmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder gennemgås på balancedagen for at fastsætte om der er indikationer på værdiforringelse. Såfremt det er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdien for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Hvis der udloddes mere i udbytte end der samlet set er indtjent i virksomheden siden overtagelsen af denne, anses dette som en indikation på værdiforringelse. Nedskrivninger indregnes i resultatet.

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.

Forudbetalinger fra kunder vedrørende igangværende solgte projekter (forward funding) fratrækkes, og et eventuelt negativt nettobeløb opgjort for hvert enkelt projekt medtages i regnskabsposten "Modtagne forudbetalinger fra kunder".

Entreprisekontrakter

Når udfaldet af en entreprisekontrakt kan skønnes pålideligt, måles entreprisekontrakten til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde (produktionsmetoden) fratrukket foretagne acontofaktureringer og nedskrivninger til imødegåelse af eventuelle forventede tab. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter fra den enkelte entreprisekontrakt.

Kan udfaldet af en entreprisekontrakt ikke måles pålideligt, måles entreprisekontrakten til de medgåede entrepriseomkostninger hvis det er sandsynligt at de vil blive genindvundet. Når det er sandsynligt at de samlede entrepriseomkostninger vil overstige de samlede entrepriseindtægter for en entreprisekontrakt, indregnes det forventede tab straks som en omkostning.

Den enkelte igangværende entreprisekontrakt indregnes i balancen under tilgodehavender eller forpligtelser, afhængigt af om nettoværdien udgør et tilgodehavende eller en forpligtelse.

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.

Indeståender på deponeringskonti

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

Anvendt regnskabspraksis

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	2017	2016
Nettoomsætning		133.829.492	15.063.237
Produktionsomkostninger		-103.686.191	361.175
Bruttoresultat		30.143.301	15.424.412
Andre eksterne omkostninger		-175.500	-116.752
Resultat af primær drift		29.967.801	15.307.660
Finansielle omkostninger	1	-18.391	-103.454
Resultat før skat		29.949.410	15.204.206
Årets resultat		29.949.410	15.204.206
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		15.000.000	0
Ekstraordinært udbytte indeværende år		0	19.300.000
Overført resultat		14.949.410	-4.095.794
		29.949.410	15.204.206

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Balance 31. december 2017

	Note	31.12.17	31.12.16
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	<u>1.150.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.150.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>1.150.000</u>	<u>0</u>
Igangværende og færdige projekter		<u>110.103.166</u>	<u>39.253.742</u>
Igangværende og færdige projekter	3	<u>110.103.166</u>	<u>39.253.742</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.913.160	33.184
Entreprisekontrakter		2.799.664	0
Andre tilgodehavender		<u>2.593.121</u>	<u>652.623</u>
Tilgodehavender		<u>36.305.945</u>	<u>685.807</u>
Deponeringskonti		<u>1.074.426</u>	<u>15.273.601</u>
Omsætningsaktiver		<u>147.483.537</u>	<u>55.213.150</u>
Aktiver		<u>148.633.537</u>	<u>55.213.150</u>

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Balance 31. december 2017

	Note	31.12.17	31.12.16
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		20.435.217	5.485.807
Foreslået udbytte		15.000.000	0
Egenkapital	4, 5	35.935.217	5.985.807
Gæld til banker		60.590.651	45.345.090
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.393.977	1.887.563
Anden gæld		27.713.692	1.994.690
Kortfristede gældsforpligtelser		112.698.320	49.227.343
Gældsforpligtelser		112.698.320	49.227.343
Passiver		148.633.537	55.213.150
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Selskabets administration	8		

Noter

1. Finansiering

Finansieringsudgifter	2017	2016
Renteomkostninger i øvrigt	-1.981.868	-1.098.060
Renteomkostninger overført til projektbeholdning	2.383.718	1.010.903
Låneomkostninger	-419.348	-15.000
Gebyrer	-893	-1.297
I alt	-18.391	-103.454

2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	31.12.17	31.12.16
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	1.700.000	0
Afgang i årets løb	-550.000	0
Kostpris ultimo	1.150.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.150.000	0

3. Igangværende og færdige projekter

	2017	2016
Igangværende og færdige projekter til kostpris	108.185.347	31.582.005
Aktiverede renter	10.377.819	7.671.737
Forward funding	-8.460.000	0
I alt	110.103.166	39.253.742

4. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017	500.000	5.485.807	0	5.985.807
Årets resultat	0	14.949.410	15.000.000	29.949.410
Egenkapital pr. 31. december 2017	500.000	20.435.217	15.000.000	35.935.217

Noter

5. Egenkapital

Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S

	2017	2016
Andel af aktiekapital	250.000	250.000
Overført resultat pr. 1. januar	1.363.955	2.620.128
Overført årets resultat	8.979.671	7.494.827
Udbetalt udbytte	0	-8.751.000
Egenkapital i alt 31. december	10.593.626	1.613.955

TK Bygge-Holding A/S

Andel af aktiekapital	250.000	250.000
Overført resultat pr. 1. januar	4.121.852	6.961.473
Overført årets resultat	20.969.739	7.709.379
Udbetalt udbytte	0	-10.549.000
Egenkapital i alt 31. december	25.341.591	4.371.852

I alt

35.935.217

5.985.807

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed overfor selskabets pengeinstitut har selskabet meddelt pengeinstituttet håndpanteret i 1 ejerpantebrev, i alt nom. tkr. 197.000, med pant i matr. nr. 102a, 5ads, 5adx, 5adt, 5ael 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. 1.074 er stillet til sikkerhed overfor kreditinstitut m.m.

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, 5ael 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. 110.103.

8. Selskabets administration

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