

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 25628985

Årsrapport for 2019

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-05-2020

VIVI SØRENSEN
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 01-01-2019 - 31-12-2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25-02-2020

Direktion

Martin René Pedersen
direktør

Rune Bech Kjældgaard
direktør

Bestyrelse

Bent Østergaard
formand

Vivi Sørensen

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 01-01-2019 - 31-12-2019, 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. 31-12-2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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 25-02-2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne27762

Peter Højen Storgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne33767

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kommanditaktieselskabet Østre Havn Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	25628985
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Bestyrelse	Bent Østergaard, formand Vivi Sørensen Hans-Erik Vendrup Robert Andersen
Direktion	Martin René Pedersen, direktør Rune Bech Kjældgaard, direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Østre Havn aflægger herved sin 20. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2019.

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 2019 fortsat udviklingen af de tidligere Aalborg Værft-arealer på Stuhrs Brygge.

Projektet Beddingen 7A omfatter ca. 7.000 m² ejerboliger med en unik beliggenhed på Beddingen. Der er opført i alt 43 lejligheder, og der er solgt 39 lejligheder ud af de 43 lejligheder. Udvikling, opførelse og salg af projektet er forløbet tilfredsstillende. Den væsentligste del af de solgte enheder er overdragt til de respektive købere i december 2018. Avancen fra salg af projektet indregnes i takt med lejlighedernes overdragelse.

Projektet Nyhavnsgade 3 omfatter en udlejningsejendom på ca. 2.668 m². Projektet er solgt til en privat investor som selv har varetaget udlejningen. Salget er sket på basis af forward funding, hvor investor har betalt i takt med projektets gennemførelse. Byggeriet er påbegyndt primo 2018 og er færdig og afleveret til køber primo 2019.

Projekt Beddingen 5 omfatter en udlejningsejendom på ca. 6.092 m² og 19 P-pladser i kælder. Projektet er solgt til en privat investor, som selv har varetaget udlejningen. Salget er sket på basis af forward funding, hvor investor har betalt i takt med projektets gennemførelse. Byggeriet er påbegyndt primo 2018 og afleveret til investor ultimo 2019.

Omsætningen er i 2019 realiseret med DKK 89,3 mio. mod DKK 268,0 mio i 2018. Årets resultat for regnskabsåret 2019 udgør DKK 5,7 mio. mod DKK 36,0 mio i 2018. Selskabets balance pr. 31-12-2019 udgør DKK 79,0 mio. mod DKK 229,2 mio. året før. Egenkapitalen udgør DKK 47,7 mio. mod DKK 57,0 mio. pr. 31-12-2018.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kommanditaktieselskabet Østre Havn for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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. 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 inden for 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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2019	2018
Nettoomsætning		89.256.682	268.000.774
Produktionsomkostninger		<u>-82.770.392</u>	<u>-231.716.885</u>
Bruttoresultat		6.486.291	36.283.889
Andre eksterne omkostninger		<u>-58.994</u>	<u>-209.098</u>
Resultat af primær drift		6.427.297	36.074.791
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	-24.295
Finansielle omkostninger	1	<u>-755.955</u>	<u>-1.661</u>
Resultat før skat		5.671.342	36.048.835
Årets resultat		5.671.342	36.048.835
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		15.000.000	15.000.000
Overført resultat		<u>-9.328.659</u>	<u>21.048.835</u>
		5.671.341	36.048.835

Balance 31. december 2019

	Note	31.12.19	31.12.18
Aktiver			
Igangværende og færdige projekter	2	31.073.650	48.171.388
Igangværende og færdige projekter		31.073.650	48.171.388
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.643.724	101.606.664
Entreprisekontrakter	3	0	416.176
Andre tilgodehavender		572.962	221.863
Tilgodehavender		20.216.686	102.244.703
Likvide midler	4	27.676.799	78.782.131
Omsætningsaktiver		78.967.135	229.198.222
Aktiver		78.967.135	229.198.222

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Balance 31. december 2019

	Note	31.12.19	31.12.18
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		32.155.393	41.484.052
Foreslået udbytte		15.000.000	15.000.000
Egenkapital	5	47.655.393	56.984.052
Gæld til banker		0	83.864.976
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	202.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.294.061	21.794.253
Entreprisekontrakter	3	0	2.946.614
Anden gæld		4.017.681	34.831.206
Gæld til kapitalejere		15.000.000	28.575.121
Kortfristede gældsforpligtelser		31.311.742	172.214.170
Gældsforpligtelser		31.311.742	172.214.170
Passiver		78.967.135	229.198.222
Usikkerheder ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Selskabets administration	9		

Noter

1. Finansiering

Finansieringsudgifter	2019	2018
Renteomkostninger kapitalejere	-115.143	-470.895
Renteomkostninger i øvrigt	-793.087	-2.538.071
Renteomkostninger overført til projektbeholdning	160.012	3.699.078
Låneomkostninger	0	-690.112
Gebyrer	-7.737	-1.661
I alt	-755.955	-1.661

2. Igangværende og færdige projekter

	2019	2018
Igangværende og færdige projekter til kostpris	32.067.069	44.174.564
Aktiverede renter	1.006.581	3.996.824
A/c betaling	-2.000.000	0
I alt	31.073.650	48.171.388

3. Entreprisekontrakt

Kostpris	161.656.487	103.327.715
Aktiverede renter	141.919	141.919
Forward funding	-187.601.250	-128.801.250
Avance indregnet efter produktionsmetoden	25.802.844	22.801.197
I alt	0	-2.530.419

Der fordeles således i balancen:

Aktiver	0	416.195
Passiver	0	-2.946.614
I alt	0	-2.530.419

4. Likvide midler

	2019	2018
Deponeringskonto	16.347.709	78.782.131
Frie likvide midler	11.329.090	0
I alt	27.676.799	78.782.131

Noter

5. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2019	500.000	41.484.052	15.000.000	56.984.052
Årets resultat	0	-9.328.659	15.000.000	5.671.341
Udloddet udbytte	0	0	-15.000.000	-15.000.000
Egenkapital pr. 31. december 2019	500.000	32.155.393	15.000.000	47.655.393

6. Usikkerheder ved indregning og måling

Flere regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på baggrund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

De af ledelsen foretagne væsentlige skøn omfatter primært følgende:

Igangværende og færdige projekter:

Værdiansættelsen af selskabets projektbeholdning er foretaget ud fra en konkret vurdering af projektet, herunder forventninger til fremtiden. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for nedskrivninger af værdien af projekterne. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2019 DKK 31.073.650.

Tilgodehavender:

Vurdering af nedskrivningsbehov på tilgodehavender foretages ud fra en konkret vurdering af hvert enkelt tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør pr. 31. december 2019 DKK 20.216.686.

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed overfor selskabets pengeinstitut har selskabet meddelt pengeinstituttet håndpanteret i 1 ejerpantebrev, i alt nom. tkr. 172.000, med pant i matr. nr. 102a, 5a eo, 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. 16.348 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 5a eo, 5adt, 5ael og del af matr. 5bb Aalborg Markjorder.

Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning og entreprisekontrakter stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter udgør tkr. 31.073.

9. Selskabets administration

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