

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 25628985

Årsrapport for 2022

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-03-2023

Vivi Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30-01-2023

Direktion

Martin René Pedersen
Direktør

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Erik Bierre
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 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 ledelsen 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.

Aalborg, den 30-01-2023

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Peter Højen Storgaard
Statsautoriseret revisor
mne33767

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kommanditaktieselskabet Østre Havn Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	25628985
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Bestyrelse	Erik Bierre, formand Vivi Sørensen Hans-Erik Vendrup Robert Andersen
Direktion	Martin René Pedersen, Direktør Robert Andersen, Direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Østre Havn aflægger herved sin 23. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2022.

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabet Østre Havn har i 2022 fortsat udviklingen af de tidligere Aalborg Værft-arealer på Stuhrs Brygge.

Omsætningen er i 2022 realiseret med DKK 4,9 mio. mod DKK 41,8 mio. i 2021. Årets resultat for regnskabsåret 2022 udgør DKK -0,8 mio. mod DKK 17,4 mio. i 2021. Selskabets balance pr. 31. december 2022 udgør DKK 26,0 mio. mod DKK 78,1 mio. året før. Egenkapitalen udgør DKK 7,8 mio. mod DKK 28,6 mio. pr. 31. december 2021.

Der er i regnskabsåret solgt en enkelt lejlighed i projektet Beddingen 7A, hvorefter selskabet har 2 lejligheder tilbage. Heraf er den ene solgt efter regnskabsperiodens udgang. Der er desuden solgt et mindre areal til brug for en kommende havnepark.

Der er ikke solgt udviklingsprojekter i året og årets resultat er negativt påvirket af udgifter til liggeomkostninger på tilbageværende grunde samt af negative renter på deponeringskonti m.m.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse 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.

Eksterne direkte projektomkostninger

Denne post omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger vedrørende gældsforpligtelser samt amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

Balancen

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.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		4.922.037	41.762.781
Eksterne direkte projektomkostninger		-4.498.080	-39.084.892
Andre eksterne omkostninger		-38.199	-121.239
Bruttoresultat		385.758	2.556.650
Driftsresultat		385.758	2.556.650
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-23.467	15.119.213
Finansielle indtægter	1	277	170.585
Finansielle omkostninger	2	-1.161.879	-439.145
Resultat før skat		-799.311	17.407.303
Årets resultat		-799.311	17.407.303
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.500.000	20.000.000
Overført resultat		-3.299.311	-2.592.697
Resultatdisponering		-799.311	17.407.303

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Balance 31. december 2022

	Note	31. december 2022 kr.	31. december 2021 kr.
Aktiver			
Igangværende og færdige projekter	3	19.119.034	21.668.661
Igangværende og færdige projekter		19.119.034	21.668.661
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		103.008	11.968.750
Andre tilgodehavender		3.904.490	3.865.997
Periodeafgrænsningsposter		71.370	0
Tilgodehavender		4.078.868	15.834.747
Deponeringskonti og likvide beholdninger	4	2.778.444	40.621.434
Omsætningsaktiver		25.976.346	78.124.842
Aktiver		25.976.346	78.124.842

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Balance 31. december 2022

	Note	31. december 2022 kr.	31. december 2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.839.963	8.139.274
Udbytte for regnskabsåret		2.500.000	20.000.000
Egenkapital		7.839.963	28.639.274
Andre hensatte forpligtelser		6.079.261	6.777.170
Hensatte forpligtelser		6.079.261	6.777.170
Gæld til kreditinstitutter		4.560.000	12.800.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.018.681	1.785.411
Anden gæld		2.327.936	12.735.504
Periodeafgrænsningsposter		90.000	0
Gæld til kapitalejere		4.000.000	15.202.438
Deposita		60.506	184.150
Kortfristede gældsforpligtelser		12.057.123	42.708.398
Gældsforpligtelser		12.057.123	42.708.398
Passiver		25.976.346	78.124.842
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Selskabets administration	8		

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2022	500.000	8.139.274	20.000.000	28.639.274
Betalt udbytte	0	0	-20.000.000	-20.000.000
Årets resultat	0	-3.299.311	2.500.000	-799.311
Egenkapital 31-12-2022	500.000	4.839.963	2.500.000	7.839.963

Noter

1. Finansielle indtægter

	2022	2021
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	170.585
Øvrige renteindtægter	277	0
	<u>277</u>	<u>170.585</u>

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kapitalejere	109.186	209.377
Renteomkostninger i øvrigt	1.050.023	505.630
Renteomkostninger overført til projektbeholdning	0	-278.762
Gebyrer m.v.	2.670	2.900
	<u>1.161.879</u>	<u>439.145</u>

3. Igangværende og færdige projekter

	31. december 2022	31. december 2021
Igangværende og færdige projekter til kostpris	21.119.034	23.668.661
A conto betalinger	-2.000.000	-2.000.000
	<u>19.119.034</u>	<u>21.668.661</u>

4. Deponeringskonti og likvide beholdninger

Deponeringskonti	996.866	40.621.434
Frie likvide midler	1.781.578	0
	<u>2.778.444</u>	<u>40.621.434</u>

5. Usikkerhed 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 regnskabsaflægningen. 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 2022 DKK 19.119.034.

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 2022 DKK 4.007.498.

Noter

6. Eventualforpligtelser

Aktuelt er selskabet involveret i enkelte tvister og retssager. Ledelsen har foretaget en vurdering af de enkelte forhold og på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut har selskabet meddelt pengeinstituttet håndpanteret i 1 ejerpantebrev, i alt nom. tkr. 172.000, med pant i matr. nr. 102a Aalborg Markjorder m.fl. 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 5aao, 5ael og del af matr. 5bb Aalborg Markjorder.

Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning, entreprisekontrakter og sikringskonti stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter udgør tkr. 19.204.

8. Selskabets administration

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