

# Aalborg Nordhavn ApS

Kong Christians Alle 43, 2., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 26 43 65 24

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.04.16

Torben Nielsen  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Aalborg**  
Voergaardvej 2  
9200 Aalborg SV

Tel.: 98 18 72 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Aalborg Nordhavn ApS  
Kong Christians Alle 43, 2.  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 26 43 65 24

---

**Direktion**

---

Carsten Raundahl  
Torben Nielsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Aalborg Nordhavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. marts 2016

**Direktionen**

Carsten Raundahl

Torben Nielsen

**Til kapitalejeren i Aalborg Nordhavn ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Aalborg Nordhavn ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aalborg, den 21. marts 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på efterfølgende videresalg og/eller udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 10.817.437 mod t.DKK -1.016 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.306.393.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>14.732.870</b>	<b>-783</b>
	Af- og nedskrivninger	0	1
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>14.732.870</b>	<b>-782</b>
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	11.429	0
1	Andre finansielle indtægter	126.075	0
2	Andre finansielle omkostninger	-643.767	-234
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-506.263</b>	<b>-234</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>14.226.607</b>	<b>-1.016</b>
3	Skat af årets resultat	-3.409.170	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>10.817.437</b>	<b>-1.016</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	10.817.437	-1.016
	<b>I alt</b>	<b>10.817.437</b>	<b>-1.016</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Grunde og bygninger	0	41.947
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>41.947</b>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	25.000	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.000</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.000</b>	<b>41.947</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	12.829.419	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>12.829.419</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.925.000	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	17.376.075	0
	Udskudt skatteaktiv	1.079.628	0
	Periodeafgrænsningsposter	259.258	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>49.639.961</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>62.469.380</b>	<b>2</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>62.494.380</b>	<b>41.949</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	1.500.000	1.500
	Overført resultat	9.806.393	-1.011
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.306.393</b>	<b>489</b>
	Gæld til kreditinstitutter	32.884.223	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.375	0
	Gæld til associerede virksomheder	6.785.784	0
	Selskabsskat	4.415.674	0
	Anden gæld	7.073.931	41.460
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.187.987</b>	<b>41.460</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.187.987</b>	<b>41.460</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>62.494.380</b>	<b>41.949</b>

6 Sikkerhedsstillelser

7 Ansvarlig lånekapital

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame og administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

	2015	2014
	DKK	t.DKK

---

**1. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	126.075	0
--	---------	---

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	85.784	0
Øvrige finansielle omkostninger	557.983	234
I alt	643.767	234

---

**3. Skatter**

Årets aktuelle skat	4.415.674	0
Årets udskudte skat	-1.006.504	0
I alt	3.409.170	0

---

31.12.15	31.12.14
DKK	t.DKK

#### 4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Tilgang i året	25.000	0
Kostpris pr. 31.12.15	25.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	25.000	0

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
Nordre Havnepromenade ApS, Aalborg	50%

#### 5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	1.500.000	-1.011.044
Forslag til resultatdisponering	0	10.817.437
Saldo pr. 31.12.15	1.500.000	9.806.393

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.



## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 33.884 er der stillet sikkerhed i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser på t.DKK 30.925 samt anpartskapital i Nordre Havnepromenade ApS på t.DKK 25, omfattende tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 30.950.

## 7. Ansvarlig lånekapital

Gæld til associerede virksomheder udgør ansvarlige lån, der til enhver tid kan indfries af låntager. Endvidere kan långiver efter nærmere aftale med selskabets kreditinstitutter, kræve lånene indfriet.