

# Bådehavnen Aalborg A/S

Karlskogavej 14, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 26 62 48 51

## Årsrapport

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2019.

---

**Palle Larsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Bådehavnen Aalborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 6. marts 2019

### Direktion

Palle Larsen

### Bestyrelse

Jørgen G. Pedersen  
Formand

Lise Mørkholt Hansen

Palle Larsen

Anne-Katrine Vilsbæk Henriksen  
Vagner

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Bådehavnen Aalborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bådehavnen Aalborg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 6. marts 2019

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bådehavnen Aalborg A/S Karlskogavej 14 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 26 62 48 51
	Stiftet: 21. maj 2002
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen G. Pedersen, Formand Lise Mørkholt Hansen Palle Larsen Anne-Katrine Vilsbæk Henriksen Vagner
<b>Direktion</b>	Palle Larsen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter opførelse og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er under opførelse i regnskabsåret og er færdigopført efter regnskabsårets udløb. Værdien af ejendommen afhænger af udlejningen af ejendommen og den fremtidige anvendelse af de eksisterende byggemuligheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som mindre tilfredsstillende. Selskabets ejendom er færdigopført efter regnskabsårets udløb, hvor der er indgået nye lejekontrakter, og aktiviteten forventes derfor at være overskudsgivende i det kommende år.

Egenkapitalen er negativ pr. 30. september 2018. Ledelsen vil understøtte selskabet med den nødvendige likviditet til at understøtte selskabets drift.

Selskabets udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i årsrapporten, da der er usikkerhed om hvorvidt skatteaktivet kan udnyttes.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-64.115</b>	<b>-94</b>
Andre finansielle indtægter	2.215	2
Øvrige finansielle omkostninger	-5.567	-9
<b>Resultat før skat</b>	<b>-67.467</b>	<b>-101</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-67.467</b>	<b>-101</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-67.467	-101
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-67.467</b>	<b>-101</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	8.246.712	3.781
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.246.712</u>	<u>3.781</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.246.712</u></b>	<b><u>3.781</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	3.387.676	262
Tilgodehavender i alt	<u>3.387.676</u>	<u>262</u>
Likvide beholdninger	1.663.355	1.615
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.051.031</u></b>	<b><u>1.877</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.297.743</u></b>	<b><u>5.658</u></b>



## Balance 30. september

<b>Passiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	-1.354.448	-1.287
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-854.448</b>	<b>-787</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	955.763	1.032
Langfristede gældsforpligtelser i alt	955.763	1.032
3 Gældsforpligtelser	73.935	73
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.072.993	1.290
Anden gæld	12.049.500	4.050
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.196.428	5.413
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.152.191</b>	<b>6.445</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.297.743</b>	<b>5.658</b>
<b>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er under opførelse i regnskabsåret og er færdigopført efter regnskabsårets udløb. Værdien af ejendommen afhænger af udlejningen af ejendommen og den fremtidige anvendelse af de eksisterende byggemuligheder.

	30/9 2018 kr.	30/9 2017 t.kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.780.603	2.391
Tilgang	<u>4.466.109</u>	<u>1.390</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>8.246.712</b></u>	<u><b>3.781</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <u><b>8.246.712</b></u>	 <u><b>3.781</b></u>

Investeringsejendomme omfatter en byggegrund samt en ejendom i Aalborg under opførelse med henblik på udlejning til erhvervsformål. Byggeriet er færdiggjort og udlejet efter regnskabsårets udløb. Opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendomme er behæftet med væsentlig usikkerhed da den afhænger af de endelige byggeomkostninger, den efterfølgende udlejning samt byggemulighederne på byggegrunden. Det er ledelsens vurdering at kostprisen således udgør det bedste skøn for investeringsejendommenes dagsværdi.

### 3. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2018 kr.	Gæld i alt 30/9 2017 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>73.935</u>	<u>628.451</u>	<u>1.029.698</u>	<u>1.105</u>
	<u><b>73.935</b></u>	<u><b>628.451</b></u>	<u><b>1.029.698</b></u>	<u><b>1.105</b></u>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 998 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 8.247 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bådehavnen Aalborg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme omfatter byggegrunde og ejendomme under opførelse. Såvel byggegrunde som ejendom under opførelse indregnes til en skønnet dagsværdi. Kan dagsværdien ikke opgøres pålideligt indregnes dog til kostpris.

Kostprisen for ejendomme under opførelse omfatter udover købsprisen og dertil tilknyttede omkostninger, alle direkte omkostninger som afholdes som et led i opgørelsen af ejendommen, herunder forbrugsafgifter og rådgiveromkostninger i bygge perioden. Finansieringsomkostninger indregnes ikke som en del af kostprisen.

Såfremt kostprisen med tillæg af omkostninger til færdiggørelse af byggeriet overstiger dagsværdien af den færdigopførte ejendom, værdireguleres værdien af ejendommen under opførelse i overensstemmelse hermed.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.