

Bådehavnen Aalborg A/S

Karlskogavej 14, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 26 62 48 51

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2018.

Palle Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Der træffes på generalforsamlingen den 28. februar 2018 beslutning om, at årsregnskabet for 2017/18 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for op-fyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 28. februar 2018

Direktion

Palle Larsen

Bestyrelse

Jørgen G. Pedersen
Formand

Lise Mørkholt Hansen

Palle Larsen

Ingrid Emy Maud Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bådehavnen Aalborg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bådehavnen Aalborg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 øvrige 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 28. februar 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33705

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | 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 |
| Bestyrelse | Jørgen G. Pedersen, Formand Lise Mørkholt Hansen Palle Larsen Ingrid Emy Maud Larsen |
| Direktion | Palle Larsen |
| Revision | Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg |
| Bankforbindelse | Spar Nord Bank A/S |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som mindre tilfredsstillende. Selskabet har i året påbegyndt opførelsen af en ejendom med henblik på udlejning.

Selskabets ledelse har valgt at bibeholde en fortsat værdiansættelse af det udskudte skatteaktiv til kr. 0, da det ikke forventes at de fremførte skattemæssige underskud kan udnyttes indenfor en tidshorisont på 2-3 år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | 2016/17 kr. | 2015/16 t.kr. |
|---|-----------------|------------------|
| Bruttotab | -94.563 | -39 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -6.249 | -22 |
| Resultat før skat | -100.812 | -61 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | -100.812 | -61 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -100.812 | -61 |
| Disponeret i alt | -100.812 | -61 |

Balance 30. september

| Aktiver | | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <u>Note</u> | | kr. | t.kr. |
| Anlægsaktiver | | | |
| 1 | Investeringsejendomme | <u>3.780.603</u> | <u>2.391</u> |
| | | <u>3.780.603</u> | <u>2.391</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | | |
| | | <u>3.780.603</u> | <u>2.391</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | | |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>261.829</u> | <u>2.493</u> |
| | | <u>261.829</u> | <u>2.493</u> |
| | Tilgodehavender i alt | | |
| | | <u>1.615.157</u> | <u>185</u> |
| | Likvide beholdninger | | |
| | | <u>1.876.986</u> | <u>2.678</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | | |
| Aktiver i alt | | <u>5.657.589</u> | <u>5.069</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | 2017 | 2016 |
|--|--|------------------|--------------|
| <u>Note</u> | | kr. | t.kr. |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 500.000 | 500 |
| | Overført resultat | -1.286.981 | -1.186 |
| | | -786.981 | -686 |
| Egenkapital i alt | | | |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.032.403 | 1.111 |
| | | 1.032.403 | 1.111 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | | |
| 2 | Gældsforpligtelser | 73.080 | 68 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.289.587 | 44 |
| | Anden gæld | 4.049.500 | 4.532 |
| | | 5.412.167 | 4.644 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | |
| | | 6.444.570 | 5.755 |
| Gældsforpligtelser i alt | | | |
| | | 5.657.589 | 5.069 |
| Passiver i alt | | | |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | |
| 4 Eventualposter | | | |

Noter

| | 2016/17 kr. | 2015/16 t.kr. |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 2.390.844 | 4.019 |
| Tilgang | 1.389.759 | 366 |
| Afgang | 0 | -1.994 |
| Kostpris ultimo | 3.780.603 | 2.391 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 3.780.603 | 2.391 |

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen af dagsværdi sker til kostpris da investeringsejendommen er under opførelse. Der foretages nedskrivningstest.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

| 2. Gældsforpligtelser | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 30/9 2017 kr. | Gæld i alt 30/9 2016 t.kr. |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 73.080 | 705.500 | 1.105.483 | 1.179 |
| | 73.080 | 705.500 | 1.105.483 | 1.179 |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.071 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 3.758 t.kr.

4. 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investerings-ejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Årsrapporten er bortset fra ovenstående, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 opførelsen af ejendommen, herunder forbrugsudgifter 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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