

Bådehavnen Aalborg A/S

Karlskogavej 14, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 26 62 48 51

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2021.

Palle Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 2. februar 2021

Direktion

Palle Larsen

Bestyrelse

Jørgen G. Pedersen
Formand

Lise Mørkholt Hansen

Palle Larsen

Anne-Katrine Vilsbæk Henriksen
Vagner

Anette Møller Larsen

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 2019 - 30. september 2020 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 2. februar 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

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
Anne-Katrine Vilsbæk Henriksen Vagner
Anette Møller Larsen

Direktion

Palle Larsen

Revisor

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter opførelse og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret metode på baggrund af et afkastkrav på 3,7-5,0%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	276.608	165
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-217.359	0
Driftsresultat	59.249	165
Andre finansielle indtægter	2.215	2
Øvrige finansielle omkostninger	-3.603	-11
Resultat før skat	57.861	156
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	57.861	156
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	57.861	156
Disponeret i alt	57.861	156

Balance 30. september

Aktiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	9.250.000	9.468
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.250.000</u>	<u>9.468</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.250.000</u>	<u>9.468</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.000
Andre tilgodehavender	50.958	446
Tilgodehavender i alt	<u>50.958</u>	<u>1.446</u>
Likvide beholdninger	<u>2.430.940</u>	<u>627</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.481.898</u>	<u>2.073</u>
Aktiver i alt	<u>11.731.898</u>	<u>11.541</u>

Balance 30. september

Passiver		2020	2019
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	502.000	500
5	Overført resultat	57.334	-1.198
	Egenkapital i alt	559.334	-698
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	802.071	878
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	802.071	878
6	Kortfristet del af langfristet gæld	74.674	75
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.331	14
	Anden gæld	10.275.488	11.272
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.370.493	11.361
	Gældsforpligtelser i alt	11.172.564	12.239
	Passiver i alt	11.731.898	11.541
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret metode på baggrund af et afkastkrav på 3,7-5,0%.

	30/9 2020 kr.	30/9 2019 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	9.467.359	8.247
Tilgang	0	1.221
Kostpris ultimo	9.467.359	9.468
Årets regulering til dagsværdi	-217.359	0
Regulering til dagsværdi ultimo	-217.359	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.250.000	9.468

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,35 %

Noter

	30/9 2020 kr.	30/9 2019 t.kr.		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	500.000	500		
Kontant kapitaludvidelse	2.000	0		
	502.000	500		
4. Overkurs ved emission				
Årets overkurs ved emission	1.198.000	0		
Overført til overført resultat	-1.198.000	0		
	0	0		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	-1.198.527	-1.354		
Årets overførte underskud	57.861	156		
Overført fra overkurs ved emission	1.198.000	0		
	57.334	-1.198		
6. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/9 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	876.745	74.674	802.071	477.736
	876.745	74.674	802.071	477.736

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 850 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 9.250 t.kr.

8. **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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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.