

# Bådehavnen Aalborg A/S

Karlskogavej 14, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 26 62 48 51

## Årsrapport

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2020.

---

**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 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 28. februar 2020

### 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 2018 - 30. september 2019 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 28. februar 2020

### 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

## 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 3,5-5,0%.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Egenkapitalen er negativ pr. 30. september 2019. Det er ledelsens forventning er virksomhedskapitalen kan reetableres ved hjælp af positive resultater i de kommende år. Ledelsen vil i mellemtiden understøtte selskabet med den nødvendige likviditet til at understøtte selskabets drift.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>164.741</b>	<b>-64</b>
Andre finansielle indtægter	2.215	2
Øvrige finansielle omkostninger	-11.034	-5
<b>Resultat før skat</b>	<b>155.922</b>	<b>-67</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>155.922</b>	<b>-67</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	155.922	0
Disponeret fra overført resultat	0	-67
<b>Disponeret i alt</b>	<b>155.922</b>	<b>-67</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	9.467.358	8.247
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.467.358</u>	<u>8.247</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.467.358</u></b>	<b><u>8.247</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.000.000	2.732
Andre tilgodehavender	448.473	656
Tilgodehavender i alt	<u>1.448.473</u>	<u>3.388</u>
Likvide beholdninger	<u>627.403</u>	<u>1.663</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.075.876</u></b>	<b><u>5.051</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.543.234</u></b>	<b><u>13.298</u></b>



## Balance 30. september

Passiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	-1.198.527	-1.354
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-698.527</b>	<b>-854</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	878.430	956
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	878.430	956
3 Kortfristet del af langfristet gæld	75.000	74
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.885	1.073
Anden gæld	11.274.446	12.049
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.363.331	13.196
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.241.761</b>	<b>14.152</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.543.234</b>	<b>13.298</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 indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret metode på baggrund af et afkastkrav på 3,5-5,0%.

	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	8.246.711	3.781
Tilgang	1.220.647	4.466
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.467.358</b>	<b>8.247</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.467.358</b>	<b>8.247</b>

Investeringsejendomme omfatter en ejendom i Aalborg. Ejendommen er indregnet til anslået dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede metode samt et afkastkrav på 3,5-5,0%.

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	953.430	75.000	878.430	550.000
	<b>953.430</b>	<b>75.000</b>	<b>878.430</b>	<b>550.000</b>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 924 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 9.467 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme 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.