



Port of Aalborg Real Estate A/S
CVR-nr. 26 69 83 75
Langerak 19
9220 Aalborg Øst

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2024

dirigent

Betina Charlotte Mose Nielsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Port of Aalborg Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. marts 2024

Direktion

Henrik Lybæk Christensen
direktør

Bestyrelse

Betina Charlotte Mose Nielsen
formand

Tais Terri-Pierre Kløgtner
næstformand

Henrik Lybæk Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Port of Aalborg Real Estate A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Port of Aalborg Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort 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 regnskabsbrugere 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 18. marts 2024

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Nørrevang
Statsautoriseret revisor
mne11706

Selskabsoplysninger

Selskabet	Port of Aalborg Real Estate A/S Langerak 19 9220 Aalborg Øst CVR-nr.: 26 69 83 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Aalborg
Bestyrelse	Betina Charlotte Mose Nielsen, formand Tais Terri-Pierre Kløgtner, næstformand Henrik Lybæk Christensen
Direktion	Henrik Lybæk Christensen, direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østre Havnepromenade 26, 4. sal 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at opføre, anskaffe, udleje og drive bygninger og arealer med udlejning for øje, herunder eventuelt at sælge bygninger og arealer samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet beskæftiger sig primært med drift af erhvervsejendomme og arealer.

Bygningsmassen på i alt 179.800 m² bruttoetageareal er fordelt på ca. 169.700 m² i Østhavnen, ca. 9.900 m² i Centralhavnen og ca. 200 m² i Hals.

Derudover er der udlejet, eller bortforpagtet 312.400 m². Der er opsagt forpagtningsaftaler dækkende ca. 372.000 m² i 2023 som følge af byggemodning af arealerne til fremtidig udvikling af erhvervsparken.

Selskabet er 100% ejet datterselskab af Port of Aalborg A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 21.408.468, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 593.259.037.

I 2023 er der færdiggjort opgørelse af 10.000 m² lagerfaciliteter, samt erhvervet 10.000 m² produktions- og kontorlokaler som følge af fusion med et søsterselskab.

Selskabets bygninger er vedligeholdt i sædvanligt omfang.

Selskabets udlejningsprocent har været udfordret i løbet af året som følge af ophøret af Grønlandstrafikken ultimo 2022, hvor selskabets udlejningsprocent faldt til ca. 80%. Denne var forventet genetableret på over 95% i løbet af 2023, men som følge af stigende renter har efterspørgslen på erhvervslejemål været faldende, hvilket har påvirket selskabets resultat i negativ retning i 2023, som følge af en lavere udlejningsprocent end forventet. I slutningen af 2023 er efterspørgslen på erhvervslejemål steget, hvorfor udlejningsprocenten forventes reetableret på over 95% i løbet af 1. halvår af 2024.

Selskabet har solgt ca. 26.600 m² areal i løbet af 2023, hvilket har påvirket årets resultat i positiv retning.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Port of Aalborg Real Estate A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er med virkning for regnskabsåret 2023 foretaget fusion i selskabet ved "Book Value"-metoden, hvorfor sammenligningstal ikke er tilpasset.

Generelt om indregning og måling

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

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

Ved interne sammenslutninger anvendes "Book Value"-metoden, hvorefter identificerbare aktiver og forpligtelser måles til bogført værdi på overtagelsestidspunktet, hvormed sammenligningstal forbliver uændret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder bestyrelshonorar, kontorholdsomkostninger samt af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver. I 2023 består posten primært af gevinst ved salg af anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder, samt nettokursgevinster vedrørende konvertering af gæld.

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld hos tilknyttede virksomheder, samt finansielle omkostninger i forbindelse med omlægning og optagelse af gæld hos realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	80 %
Øvrige bygninger (gader og veje)	20 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld, måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets virksomhedskapital og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Bruttofortjeneste		53.156.388	56.434
Administrationsomkostninger		(15.658.311)	(14.896)
Resultat af ordinær primær drift		37.498.077	41.538
Andre driftsindtægter		2.841.009	4.361
Andre driftsomkostninger		(229.520)	(985)
Resultat før finansielle poster		40.109.566	44.914
Andre finansielle indtægter	1	1.707.173	6.605
Andre finansielle omkostninger	2	(14.372.524)	(7.468)
Ordinært resultat før skat		27.444.215	44.051
Skat af årets resultat	3	(6.035.747)	(9.728)
Årets resultat		<u>21.408.468</u>	<u>34.323</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		21.408.468	34.323
		<u>21.408.468</u>	<u>34.323</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.139.124.550	977.912
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.602.844	6.981
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>6.927.881</u>	<u>35.264</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>1.152.655.275</u>	<u>1.020.157</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.152.655.275</u>	<u>1.020.157</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.909.498	9.392
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.229.588	2.123
Andre tilgodehavender		60.238.381	40.497
Periodeafgrænsningsposter	5	<u>0</u>	<u>284</u>
Tilgodehavender		<u>69.377.467</u>	<u>52.296</u>
Likvide beholdninger		<u>9.499</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>69.386.966</u>	<u>52.298</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.222.042.241</u></u>	<u><u>1.072.455</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		30.600.000	30.000
Overført resultat		562.659.037	523.771
Egenkapital		593.259.037	553.771
Udskudt skat	6	64.839.080	56.906
Hensatte forpligtelser i alt		64.839.080	56.906
Gæld til realkreditinstitutter		365.205.192	384.816
Periodeafgrænsningsposter		523.132	3.529
Deposita		19.426.397	19.229
Langfristede gældsforpligtelser	7	385.154.721	407.574
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	23.068.733	23.553
Banker		6.721.449	3.609
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.198.609	11.670
Gæld til tilknyttede virksomheder		140.739.740	9.902
Skyldigt sambeskatningsbidrag		60.872	4.793
Anden gæld		0	677
Kortfristede gældsforpligtelser		178.789.403	54.204
Gældsforpligtelser i alt		563.944.124	461.778
Passiver i alt		1.222.042.241	1.072.455
Oplysning om dagsværdi	8		
Leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2023	30.000.000	523.770.526	553.770.526
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	600.000	17.480.043	18.080.043
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	30.600.000	541.250.569	571.850.569
Årets resultat	0	21.408.468	21.408.468
Egenkapital 31. december 2023	30.600.000	562.659.037	593.259.037

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Årets resultat		21.408.468	34.323
Reguleringer	13	30.419.553	16.078
Ændring i driftskapital	14	(21.048.683)	(36.345)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		30.779.338	14.056
Renteindbetalinger og lignende		1.707.173	6.605
Renteudbetalinger og lignende		(14.372.524)	(7.468)
Pengestrømme fra ordinær drift		18.113.987	13.193
Betalt/refunderet skat sambeskatning		(4.699.291)	(3.271)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		13.414.696	9.922
Køb af materielle anlægsaktiver		(53.773.113)	(156.532)
Salg af materielle anlægsaktiver		6.571.587	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(47.201.526)	(156.532)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(20.095.354)	(79.383)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	(1.158)
Ændring mellemværende til tilknyttede virksomheder		48.658.579	(107.021)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	186.487
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		3.112.332	0
Kontant kapitalforhøjelse		0	150.000
Deposita		197.067	693
Periodeafgrænsningsposter		(3.006.000)	(3.006)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		28.866.624	146.612
Ændring i likvider		(4.920.206)	2
Likvider 1. januar 2023		4.929.705	0
Likvider 31. december 2023		9.499	2
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		9.499	2
Likvider 31. december 2023		9.499	2

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
1 Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.707.173	561
Kursreguleringer	0	6.044
	<u>1.707.173</u>	<u>6.605</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
2 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.359.640	1.028
Andre finansielle omkostninger	9.012.884	6.107
Kursreguleringer	0	255
Dagsværdireguleringer	0	78
	<u>14.372.524</u>	<u>7.468</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	60.872	4.793
Årets udskudte skat	5.974.875	4.935
	<u>6.035.747</u>	<u>9.728</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar 2023	1.071.121.389	7.471.276	35.803.705	1.114.396.370
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	93.760.414	0	3.491.789	97.252.203
Tilgang i årets løb	27.439.549	0	26.333.564	53.773.113
Afgang i årets løb	(3.761.828)	0	(594.855)	(4.356.683)
Overførsler i årets løb	58.106.322	0	(58.106.322)	0
Kostpris 31. december 2023	<u>1.246.665.846</u>	<u>7.471.276</u>	<u>6.927.881</u>	<u>1.261.065.003</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2023	93.209.407	489.868	540.335	94.239.610
Årets afskrivninger	14.095.133	378.564	0	14.473.697
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	236.756	0	0	236.756
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	0	(540.335)	(540.335)
Ned- og afskrivninger 31. december 2023	<u>107.541.296</u>	<u>868.432</u>	<u>0</u>	<u>108.409.728</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>1.139.124.550</u>	<u>6.602.844</u>	<u>6.927.881</u>	<u>1.152.655.275</u>

5 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger for det efterfølgende regnskabsår.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
6 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar 2023	56.906.458	51.971
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	5.974.875	4.935
Hensættelser til udskudt skat i forbindelse med tilgang ved fusion og køb af virksomhed	1.957.747	0
Udskudt skat 31. december 2023	<u>64.839.080</u>	<u>56.906</u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023 DKK	Gæld 31. december 2023 DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	405.363.279	365.205.192	20.062.733	282.511.882
Periodeafgrænsningsposter	6.535.132	523.132	3.006.000	0
Deposita	19.229.330	19.426.397	0	19.426.397
	<u><u>431.127.741</u></u>	<u><u>385.154.721</u></u>	<u><u>23.068.733</u></u>	<u><u>301.938.279</u></u>

8 Oplysning om dagsværdi

Renteswap

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo

2023 DKK	2022 TDKK
-------------	--------------

0	(117.296)
---	-----------

Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen

0	117.296
---	---------

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

0	0
---	---

Selskabets renteswap er indfriet i 2022.

2023 DKK	2022 TDKK
-------------	--------------

9 Leje- og leasingforpligtelser

Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder frem til udløb:

19.582.048	13.807
------------	--------

<u><u>19.582.048</u></u>	<u><u>13.807</u></u>
--------------------------	----------------------

Noter

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Port of Aalborg Logistics A/S, CVR-nr. 35 14 33 35 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2023 kr. 701.429.024, mens den pr. 31. december 2022 udgjorde kr. 709.726.307.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Port of Aalborg A/S, CVR-nr. 12 47 31 92, Langerak 19, 9220 Aalborg Øst

Koncernregnskab

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Port of Aalborg A/S, Aalborg

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Andre finansielle indtægter	(1.707.173)	(6.605)
Andre finansielle omkostninger	14.372.524	7.468
Af- og nedskrivninger	14.473.697	11.156
Regnskabsmæssig avance	(2.809.759)	404
Skat af årets resultat	6.035.747	9.728
Andre reguleringer	54.517	(6.073)
	<u>30.419.553</u>	<u>16.078</u>

Andre reguleringer består primært af kursreguleringer i forbindelse med låneomlægning.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(10.433.776)	(39.623)
Ændring i leverandører m.v.	(10.614.907)	3.278
	<u>(21.048.683)</u>	<u>(36.345)</u>