



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ØSTRE HAVNEPROMENADE A/S
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2016

Anders Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Østre Havnepromenade A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	Telefon: 98 38 18 88 Hjemmeside: www.oestrehavn.dk
	CVR-nr.: 29 68 59 24 Stiftet: 4. juli 2006 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Enggaard, formand Jens Enggaard Asger Enggaard
Direktion	Asger Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Østre Havnepromenade 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. maj 2016

Direktion

Asger Enggaard

Bestyrelse

Jørgen Enggaard
Formand

Jens Enggaard

Asger Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Østre Havnepromenade A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Østre Havnepromenade A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 18. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Johnsen
Statsautoriseret revisor

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, opførelse, udlejning og salg af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Østre Havnepromenade A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er i indeværende år reklassificeret ejendomme fra investeringsejendomme under opførelse til handelsejendomme under opførelse. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed. Ændring i klassifikation har ikke påvirket resultat eller egenkapital.

Årsrapporten er herudover udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes som periodeafgrænsningsposter henholdsvis på egenkapitalen. Når den fremtidige pengestrøm indregnes i resultatopgørelsen, overføres beløb, som udskudt under egenkapitalen til resultatopgørelsen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes til kostpris ved første indregning. Herefter reguleres de løbende til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer med henblik på udbygning af området og måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Handelsejendomme under opførelse

Handelsejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommene er opført. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		24.542.252	18.042
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		219.253	-1.866
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-55.059	-4.933
Andre finansielle indtægter.....	1	0	574
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.144.677	-1.873
RESULTAT FØR SKAT		23.561.769	9.944
Skat af årets resultat.....	3	-6.589.465	-3.027
ÅRETS RESULTAT		16.972.304	6.917
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		16.972.304	6.917
I ALT		16.972.304	6.917

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Projektejendomme.....		117.480.036	137.064
Investeringsjendomme.....		64.000.000	58.000
Investeringsjendomme under opførelse.....		1.231.200	1.231
Materielle anlægsaktiver.....	4	182.711.236	196.295
ANLÆGSAKTIVER.....		182.711.236	196.295
Handelsejendomme under opførelse.....		108.238.700	180.628
Varebeholdninger.....	5	108.238.700	180.628
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		20.986	110
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		43.881.722	0
Udskudte skatteaktiver.....		15.436.009	13.859
Andre tilgodehavender.....		4.284.721	17.507
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	3.774
Tilgodehavender.....		63.623.438	35.250
Indestående i pengeinstitutter.....		62.239.084	5.305
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		234.101.222	221.183
AKTIVER.....		416.812.458	417.478
PASSIVER			
Aktiekapital.....		5.000.000	5.000
Overført overskud.....		59.460.930	41.281
EGENKAPITAL.....	6	64.460.930	46.281
Gæld til realkreditinstitutter.....		114.918.475	124.690
Huslejedeposita.....		1.508.250	1.033
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	116.426.725	125.723
Gæld til pengeinstitutter.....		63.130.215	59.770
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		6.000.000	4.300
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	48.102
Selskabsskat.....		8.537.879	0
Anden gæld.....		155.291.041	128.758
Periodeafgrænsningsposter (renteswap).....		2.965.668	4.544
Kortfristede gældsforpligtelser.....		235.924.803	245.474
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		352.351.528	371.197
PASSIVER.....		416.812.458	417.478
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	0	574	
	0	574	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	2.851	640	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.141.826	1.233	
	1.144.677	1.873	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	8.166.876	-3.945	
Regulering af udskudt skat.....	-2.629.866	6.382	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	1.052.455	590	
	6.589.465	3.027	
Materielle anlægsaktiver			4
	Projekt- ejendomme	Investerings- ejendomme	Investeringsje- nomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2015.....	157.063.536	59.866.160	1.231.200
Overførsler til/fra andre poster.....	-21.080.500	0	0
Tilgang.....	1.497.000	5.780.747	0
Kostpris 31. december 2015.....	137.480.036	65.646.907	1.231.200
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.	-20.000.000	-1.866.160	0
Årets værdireguleringer.....	0	219.253	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	-20.000.000	-1.646.907	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..	117.480.036	64.000.000	1.231.200
Renter indregnet som en del af kostprisen.....	7.349.712	5.432.321	111.720
Varebeholdninger			5
Der er under "Handelsejendomme under opførelse" indregnet 5.463 tkr. i finansierings- omkostninger.			

NOTER

				Note
Egenkapital				6
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	5.000.000	41.280.893	46.280.893	
Andre reguleringer.....		1.207.733	1.207.733	
Forslag til årets resultatdisponering.....		16.972.304	16.972.304	
Egenkapital 31. december 2015.....	5.000.000	59.460.930	64.460.930	
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
		2015	2014	
		kr.	tkr.	
Aktiekapital				
Aktiekapitalen er fordelt således:				
Aktier, 5.000 stk. a nom. 1.000 kr.....		5.000.000	5.000	
		5.000.000	5.000	
Langfristede gældsforpligtelser				7
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	124.689.949	114.918.475	0	101.522.087
Huslejedeposita.....	1.032.588	1.508.250	0	1.508.250
	125.722.537	116.426.725	0	103.030.337
Eventualposter mv.				8
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				9
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 185.000 tkr., der giver pant i ejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 290.950 tkr.				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 114.918 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 290.950 tkr.				
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, herunder indgåede rentesikringsaftaler, er der givet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 903 tkr.				
Ejerforhold				10
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:				
A. Enggaard Holding A/S				
Marathonvej 5				
9230 Svenstrup J				
Selskabet indgår i koncernregnskabet for A. Enggaard Holding A/S.				