



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. maj 2023

---

Anders Mejlholm Larsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal .....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter.....	13-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Østre Havnepromenade A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 29 68 59 24 Stiftet: 4. juli 2006 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Enggaard, formand Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
<b>Direktion</b>	Asger Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. maj 2023

Direktion:

---

Asger Enggaard

Bestyrelse:

---

Jørgen Enggaard  
Formand

---

Asger Enggaard

---

Anders Mejlholm Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Østre Havnepromenade A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Østre Havnepromenade A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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 1. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## HOVED- OG NØGLETAL

	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	12.251	57.121	39.073	15.699	23.429
Driftsresultat.....	11.898	56.778	38.780	15.699	23.429
Finansielle poster, netto.....	-1.116	-2.434	-3.209	-2.027	-403
Årets resultat før skat.....	10.875	58.514	35.188	1.870	4.497
Årets resultat.....	8.484	45.643	27.446	1.458	3.507
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	552.215	474.406	485.492	520.050	460.334
Egenkapital.....	195.325	185.347	138.332	109.946	108.082
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	-138.959	-49.631	-13.558	-32.597	-74.473
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte...</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad.....	35,4	39,1	28,5	21,1	23,5
Egenkapitalforrentning.....	4,5	28,2	22,1	1,3	2,7

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning:

$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af ejendomme.

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 sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat anses for at være i overensstemmelse med ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

I 2023 forventes fortsat væsentlige investeringer i ejendomsprojekter, og et driftsresultat i niveauet 5-7 mio. kr.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>12.251.370</b>	<b>57.121</b>
Personaleomkostninger.....	1	-353.485	-344
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>11.897.885</b>	<b>56.777</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		93.825	4.171
Andre finansielle indtægter.....	2	2.016.140	626
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.132.523	-3.060
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>10.875.327</b>	<b>58.514</b>
Skat af årets resultat.....	4	-2.391.084	-12.871
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	5	<b>8.484.243</b>	<b>45.643</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Projektejendomme.....		95.860.332	95.806
Investeringsjendomme.....		176.000.000	179.500
Investeringsjendomme under opførelse.....		211.543.962	80.710
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>483.404.294</b>	<b>356.016</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>483.404.294</b>	<b>356.016</b>
Handelsejendomme.....		25.695.025	25.695
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>25.695.025</b>	<b>25.695</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		41.647	1.872
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	48.837
Udsudte skatteaktiver.....	7	22.500.896	23.687
Andre tilgodehavender.....		17.342.418	5.399
Periodeafgrænsningsposter.....	8	869	1
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>39.885.830</b>	<b>79.796</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.229.910</b>	<b>12.899</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>68.810.765</b>	<b>118.390</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>552.215.059</b>	<b>474.406</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Aktiekapital.....	9	5.000.000	5.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		0	2.313
Overført overskud.....		190.324.848	178.034
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>195.324.848</b>	<b>185.347</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		77.499.169	76.203
Anden gæld.....		0	4.091
Huslejedeposita.....		5.526.608	3.452
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>10</b>	<b>83.025.777</b>	<b>83.746</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.484.508	9.945
Gæld til pengeinstitutter.....		50.177.293	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		200.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		489.139	310
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		20.954.609	0
Selskabsskat.....		1.625.717	7.787
Anden gæld.....		197.933.168	187.271
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>273.864.434</b>	<b>205.313</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>356.890.211</b>	<b>289.059</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>552.215.059</b>	<b>474.406</b>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		
Koncernregnskab	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	5.000.000	2.312.897	178.034.748	185.347.645
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....			8.484.243	8.484.243
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering.....		1.492.960		1.492.960
Realiseret/tilbageført i året.....		-3.805.857	3.805.857	0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>5.000.000</b>	<b>0</b>	<b>190.324.848</b>	<b>195.324.848</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	306.110	303	
Pensioner.....	10.133	2	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.056	7	
Andre personaleomkostninger.....	33.186	32	
	<b>353.485</b>	<b>344</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.406.353	466	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	609.787	160	
	<b>2.016.140</b>	<b>626</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.132.523	3.060	
	<b>3.132.523</b>	<b>3.060</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.204.626	7.400	
Regulering af udskudt skat.....	1.186.458	5.471	
	<b>2.391.084</b>	<b>12.871</b>	
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			 <b>5</b>
Overført resultat.....	8.484.243	45.643	
	<b>8.484.243</b>	<b>45.643</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>6</b>
	Projekt-	Investerings-	Investerings-
	ejendomme	ejendomme	ejendomme under
			opførelse
Kostpris 1. januar 2022.....	115.806.262	213.281.502	81.692.167
Overførsel til/fra andre poster.....	0	9.053.365	-9.053.365
Tilgang.....	54.070	0	138.905.160
Afgang.....	0	-11.665.025	0
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>115.860.332</b>	<b>210.669.842</b>	<b>211.543.962</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.	-20.000.000	-33.781.502	-982.165
Overførsel.....	0	-982.165	982.165
Årets værdireguleringer.....	0	93.825	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>-20.000.000</b>	<b>-34.669.842</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>95.860.332</b>	<b>176.000.000</b>	<b>211.543.962</b>

## NOTER

Note

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Projekt- ejendomme	Erhverv	P-huse	Boligudlejning	Investerings- ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2022.	95.860.253	44.500.000	53.000.000	78.500.000	211.543.962
Årets værdi- reg. i resultat- opgørelsen.....	0	228.800	0	-134.975	0

#### *Dagsværdi for projektejendomme og investeringsejendomme under opførelse*

Projektejendomme og investeringsejendomme under opførelse er beliggende i Aalborg og består af byggeretter samt igangsatte byggerier. Dagsværdierne fastsættes ud fra skønnede kvadratmeterpriser under hensyntagen til projektstadiet.

#### *Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringssejendomme er beliggende på selskabets arealer ved Østre Havn i Aalborg og består af 3 ejendomme med erhvervslokaler, 2 P-huse samt en ejendom med udlejningsboliger. Ejendommenes dagsværdi vurderes med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

For investeringsejendomme, som anvendes som erhvervslejemål, er det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår vurderet i niveauet 2,7 - 3,2 mio. kr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,75 - 6,75 %, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

For investeringsejendomme, som anvendes som P-huse, er det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 3,3 - 3,7 mio. kr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav i intervallet 6 - 7% under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

For investeringsejendomme, som anvendes til boligudlejning, er det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår vurderet i niveauet 3,2 - 3,6 mio. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,38 - 4,88 %, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt af betydning for værdien af ejendommene.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedesleje mv.

## NOTER

## Note

**Udskudt skatteaktiv**

7

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

	2022 kr.	2021 tkr.
Udskudt skatteaktiv 1. januar.....	23.687.354	29.158
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	-1.186.458	-5.471
<b>Udskudt skatteaktiv 31. december.....</b>	<b>22.500.896</b>	<b>23.687</b>

Hensættelse til udskudt skat vedrører primært forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på ejendomme.

Det indregnede skatteaktiv vedrører primært projekt- og investeringsejendomme. Det udskudte skatteaktiv forventes fuldt udnyttet indenfor 3-5 år i takt med, at der er overensstemmelse mellem det skattemæssige og regnskabsmæssige salgstidspunkt.

	2022 kr.	2021 tkr.
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>		
Omkostninger .....	869	1
	<b>869</b>	<b>1</b>

8

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende år.

	2022 kr.	2021 tkr.
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 5.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	5.000.000	5.000
	<b>5.000.000</b>	<b>5.000</b>

9

**Langfristede gældsforpligtelser**

10

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	79.983.677	2.484.508	66.943.897	86.147.371
Anden gæld.....	0	0	0	4.091.053
Huslejedeposita.....	5.526.608	0	5.526.608	3.451.148
	<b>85.510.285</b>	<b>2.484.508</b>	<b>72.470.505</b>	<b>93.689.572</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

11

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LAE 71 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

12

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 50.177 tkr. er stillet ejerpantebrev nom. 185.000 tkr., der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 509.099 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 79.984 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 509.099 tkr.

Der er tinglyst pantebrev til ejerforening på i alt nom. 75 tkr. i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 4.900 tkr.

**Nærtstående parter**

13

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

A. Enggaard Holding A/S, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup, Danmark, har bestemmende indflydelse og er selskabets ultimative modervirksomhed.

**Øvrige nærtstående parter, som selskabet har haft transaktioner med**

Selskabets nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Selskabets transaktioner med nærtstående parter i året omfatter udført entrepris på selskabets beholdning af ejendomme, lån samt administration.

Alle transaktioner er foregået på markedsvilkår og selskabet anvender derfor undtagelsesbestemmelsen i ÅRL § 98c, stk. 7, hvorefter transaktionerne ikke specificeres yderligere.

Grundlaget for forbindelsen med de nærtstående parter er via sammenfald i direkte/indirekte ejerandele og ledelsesmedlemmer.

**Koncernregnskab**

14

Selskabet indgår i koncernregnskabet for A. Enggaard Holding A/S, Marathonvej 5, CVR-nr. 29 68 59 24.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Østre Havnepromenade A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

Salg af handelsejendomme indregnes ved endelig afleveringsforretning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse og projektejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### **Investeringsejendomme under opførelse**

Investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

### **Projektejendomme**

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## **Varebeholdninger**

### **Handelsejendomme**

Handelsejendomme og 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 nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien 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.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.