



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

**NORDRE HAVNEPROMENADE APS**  
**C/O TN UDVIKLING A/S, PORSVEJ 2, 1., 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. marts 2018

---

Jeppé Lyngé Larsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nordre Havnepromenade ApS c/o TN Udvikling A/S Porsvej 2, 1. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 47 41 73 Stiftet: 23. december 2014 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ole Klitgård Friis, Formand Carsten Raundahl Torben Nielsen Jeppe Lyngelarsen
<b>Direktion</b>	Torben Nielsen Jeppe Lyngelarsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Nordre Havnepromenade ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. januar 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Torben Nielsen

\_\_\_\_\_  
Jeppe Lynge Larsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Ole Klitgård Friis  
Formand

\_\_\_\_\_  
Carsten Raundahl

\_\_\_\_\_  
Torben Nielsen

\_\_\_\_\_  
Jeppe Lynge Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Nordre Havnepromenade ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Nordre Havnepromenade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 29. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 26734

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i opførelse og salg af 45 lejligheder beliggende på Nordre Havnepromenade 1 - 9, 9400 Nørresundby. Nordre Havnepromenade har en særlig beliggenhed, der kombinerer ugenert udsigt til alle sider med nærhed til centrum af både Nørresundby og Aalborg. Der er således adgang til både den mere hyggelige og lokale atmosfære med de små specialbutikker omkring Torvet og til de store dagligvareindkøb.

Til Aalborg midtby er der alene 800 meter, og dermed kortere afstand end for mange af byens øvrige udviklingsområder inden for boligbyggeri.

Ud over den særlige beliggenhed opføres projektet i høj kvalitets materialer - såvel ude som inde.

Alle lejligheder er solgt i 2017, hvor dog enkelte boliger først er med overdragelse til køberne i 2018.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>16.934.183</b>	<b>-36.300</b>
Andre finansielle omkostninger.....		0	-1.660
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>16.934.183</b>	<b>-37.960</b>
Skat af årets resultat.....	1	-3.725.504	8.351
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>13.208.679</b>	<b>-29.609</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		13.208.679	-29.609
<b>I ALT</b> .....		<b>13.208.679</b>	<b>-29.609</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Lejligheder til videresalg.....		15.941.996	95.721.946
Varebeholdninger.....	2	<b>15.941.996</b>	<b>95.721.946</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.239.135	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.260.000	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	17.055
Andre tilgodehavender.....		1.282.272	133.140
Tilgodehavender.....		<b>3.781.407</b>	<b>150.195</b>
Likvide beholdninger.....		<b>56.254.989</b>	<b>1.357.944</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>75.978.392</b>	<b>97.230.085</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>75.978.392</b>	<b>97.230.085</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		13.148.212	-60.468
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>13.198.212</b>	<b>-10.468</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		126.387	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>126.387</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	23.472.454	35.988.179
Gæld til pengeinstitutter.....		0	59.799.825
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		840.000	1.436.699
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.897.064	15.850
Selskabsskat.....		3.582.062	0
Anden gæld.....		22.862.213	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>62.653.793</b>	<b>97.240.553</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>62.653.793</b>	<b>97.240.553</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>75.978.392</b>	<b>97.230.085</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.582.062	0	
Regulering af udskudt skat.....	143.442	-8.351	
	<b>3.725.504</b>	<b>-8.351</b>	
 <b>Varebeholdninger</b>			 <b>2</b>
Lejligheder til videresalg.....	15.941.996	95.721.946	
	<b>15.941.996</b>	<b>95.721.946</b>	
Heraf udgør regnskabsmæssige aktiverede renter 574 tkr.			
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	50.000	-60.467	-10.467
Forslag til årets resultatdisponering.....		13.208.679	13.208.679
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>50.000</b>	<b>13.148.212</b>	<b>13.198.212</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>4</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Ansvarlig lånekapital.....	35.988.179	23.472.454	23.472.454
	<b>35.988.179</b>	<b>23.472.454</b>	<b>23.472.454</b>
			Restgæld efter 5 år
			0
			0
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>5</b>
Ingen.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>6</b>
Af selskabets likvider er 8.438 tkr. deponerede salgssummer vedrørende indgåede salgsaftaler på lejligheder til videresalg.			
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for byggekredit i Godsbanen 1A4 A/S. Saldo udgør pr. statusdagen 82.495 tkr., byggekredittens maksimum er 100 mio. kr.			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 160 tkr., der giver pant i lejligheder til videresalg. Ejerpantebreve på 160 tkr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger.			

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016: 1)

7

Selskabet administreres af ulønnet direktør.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordre Havnepromenade ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

### Varebeholdninger

Lejligheder til videresalg måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris opgøres som anskaffelsespris for grund med tillæg af samtlige opførelsesomkostninger, både direkte og indirekte omkostninger, samt renter.

### 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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.