

# Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S

Vestre Havnepromenade 5

9000 Aalborg

CVR-nr. 38741837

## Årsrapport

23-06-2017 - 31-01-2018

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-07-2018

---

Rasmus Haugaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23-06-2017 - 31-01-2018 for Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/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. 31-01-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23-06-2017 - 31-01-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 06-07-2018

### Direktion

Anne Christina Claesen  
Direktør

### Bestyrelse

Peter Alex Claesen  
Formand

Anne Christina Claesen

Rasmus Haugaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S for regnskabsåret 23-06-2017 - 31-01-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23-06-2017 - 31-01-2018 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 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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

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 06-07-2018

**Beierholm**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 32895468

Søren V. Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29499

## Ledelsesberetning

Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S aflægger herved sin 1. årsrapport, omfattende perioden fra 23. juni 2017 til 31. januar 2018.

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af Anne Claesen Holding ApS.

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i opførelse af 2.650 kvm boliger til udlejning på Østre Havn i Aalborg. Byggeriet er påbegyndt primo 2018.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 23-06-2017 - 31-01-2018 udgør kr. -25.000. Selskabets balance pr. 31-01-2018 udgør kr. 21.225.000, og egenkapitalen udgør kr. 475.000.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt væsentlige begivenheder der kan påvirke selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet forventes i de kommende år at generere positiv indtjening fra udlejning og drift af de nyopførte boliger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S for perioden 23. juni 2017 - 31. januar 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret for perioden 23. juni 2017 - 31. januar 2018 er selskabets første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder eventuelle 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 sandsynlige og 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 forusigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterium

For indtægter anvendes faktureringskriteriet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, idet skattepligten påhviler aktionæren.

### Balancen

#### Igangværende og færdige projekter

Projektbeholdning er optaget til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvider til fri disposition for selskabet.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.
Andre eksterne omkostninger		-25.000
Driftsresultat af primær drift		<u>-25.000</u>
Årets resultat		<u>-25.000</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-25.000</u>
Resultatdisponering		<u>-25.000</u>



**Balance 31. januar 2018**

	<b>Note</b>	<b>31.01.2018</b> <b>kr.</b>
<b>Aktiver</b>		
Igangværende og færdige projekter	1	<u>20.725.000</u>
<b>Igangværende og færdige projekter</b>		<u><b>20.725.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>500.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>21.225.000</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>21.225.000</b></u>

**Balance 31. januar 2018**

	<b>Note</b>	<b>31.01.2018</b> <b>kr.</b>
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		500.000
Overført resultat		-25.000
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>475.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000
Anden gæld		20.725.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.750.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.750.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.225.000</b>
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	<b>3</b>	

## Noter

2017/18

### 1. Igangværende og færdige projekter

	<b>31.01.2018</b>
Igangværende og færdige projekter til kostpris	20.725.000
	<b><u>20.725.000</u></b>

### 2. Egenkapital

	<b>Anpartskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Indskudskapital ved stiftelsen	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	-25.000	-25.000
Egenkapital pr. 31. januar 2018	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>-25.000</u></b>	<b><u>475.000</u></b>

### 3. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet sikkerheder eller pantsat aktiver.