

Bådehavnen Aalborg A/S

Thorndalsvej 8, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 26 62 48 51

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2026.

Jørgen Guldbæk Pedersen
Dirigent

<u>Side</u>	
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Bådehavnen Aalborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 15. januar 2026

Direktion

Jørgen Pedersen
Direktør

Bestyrelse

Mads Guldbæk Jensen

Jørgen Guldbæk Pedersen

Lise Mørkholt Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Bådehavnen Aalborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bådehavnen Aalborg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 15. januar 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet Bådehavnen Aalborg A/S
Thorndalsvej 8
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 26 62 48 51
Stiftet: 21. maj 2002
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse Mads Guldbæk Jensen
Jørgen Guldbæk Pedersen
Lise Mørkholt Hansen

Direktion Jørgen Pedersen, Direktør

Revisor Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Modervirksomhed PWH Ejendomme A/S

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter opførelse og udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabskapitalen er negativ. Ledelsen forventer at reetablere kapitalen igennem den fremtidige indtjening. Moderselskabet har underskrevet understøttelseserklæring og bekræfter i denne forbindelse at understøtte selskabet de kommende 12 måneder, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Bruttofortjeneste	364.680	360
Andre finansielle indtægter	10.280	23
3 Øvrige finansielle omkostninger	-262.375	-264
Resultat før skat	112.585	119
Skat af årets resultat	46.455	45
Årets resultat	159.040	164
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	159.040	164
Disponeret i alt	159.040	164

Balance 30. september

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	6.500.000	6.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.500.000	6.500
	Anlægsaktiver i alt	6.500.000	6.500
Omsætningsaktiver			
5	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	46.455	45
	Andre tilgodehavender	28.397	32
	Tilgodehavender i alt	74.852	77
	Likvide beholdninger	1.472.657	1.157
	Omsætningsaktiver i alt	1.547.509	1.234
	Aktiver i alt	8.047.509	7.734

Balance 30. september

Passiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	502.000	502
Overført resultat	-1.603.566	-1.763
Egenkapital i alt	-1.101.566	-1.261
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	447.367	519
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	447.367	519
6 Kortfristet del af langfristet gæld	68.350	67
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.758	15
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.374.418	8.176
Anden gæld	242.182	218
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.701.708	8.476
Gældsforpligtelser i alt	9.149.075	8.995
Passiver i alt	8.047.509	7.734

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

1. Usikkerhed om going concern

Selskabskapitalen er negativ. Ledelsen forventer at reetablere kapitalen igennem den fremtidige indtjening. Moderselskabet har underskrevet understøttelseserklæring og bekræfter i denne forbindelse at understøtte selskabet de kommende 12 måneder, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
--	----------------	----------------

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

Selskabet har ikke ansatte udover direktøren, som ikke har været aflønnet i året.

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	243.447	239
Andre finansielle omkostninger	<u>18.928</u>	<u>25</u>
	<u>262.375</u>	<u>264</u>

30/9 2025	30/9 2024
<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>

4. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendomme på i alt 294 m² beliggende i Aalborg Havnefront.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2025</u>
Afkastkrav, erhverv, Aalborg	6,00%
Tomgangsprocent, erhverv, Aalborg	0%
Erhvervsejendom er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	22.109
Driftsresultat, t.kr.	391

5. Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder

Det samlede tilgodehavende forfalder til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2025 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>515.717</u>	<u>68.350</u>	<u>447.367</u>	<u>158.050</u>
	<u>515.717</u>	<u>68.350</u>	<u>447.367</u>	<u>158.050</u>

	30/9 2025	30/9 2024
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
		<hr/>
Dagsværdi ultimo		<u>6.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 500 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 6.500 t.kr.

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Eventualaktiver

Værdien af ikke-indregnet eventualaktiv udgør pr. 30. september 2025 t.kr. 564. Eventualaktivet er ikke indregnet da der er usikkerhed om, hvornår det kan anvendes.

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Der er ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualforpligtelser.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PWH Ejendomme A/S, CVR-nr. 89496519, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Årsrapporten for Bådehavnen Aalborg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtæger vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bådehavnen Aalborg A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.