



Port of Aalborg Real Estate A/S
CVR-nr. 26 69 83 75
Langerak 19
9220 Aalborg Øst

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2023

dirigent

Betina Charlotte Mose Nielsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Port of Aalborg Real Estate 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 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme 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 13. marts 2023

Direktion

Henrik Lybæk Christensen
direktør

Bestyrelse

Betina Charlotte Mose Nielsen
formand

Tais Terri-Pierre Kløgtner
næstformand

Henrik Lybæk Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Port of Aalborg Real Estate A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Port of Aalborg Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 13. marts 2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Nørrevang
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11706

Selskabsoplysninger

Selskabet	Port of Aalborg Real Estate A/S Langerak 19 9220 Aalborg Øst CVR-nr.: 26 69 83 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Aalborg
Bestyrelse	Betina Charlotte Mose Nielsen, formand Tais Terri-Pierre Kløgtner, næstformand Henrik Lybæk Christensen
Direktion	Henrik Lybæk Christensen, direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østre Havnepromenade 26, 4. sal 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at opføre, anskaffe, udleje og drive bygninger og arealer med udlejning for øje, herunder eventuelt at sælge bygninger og arealer samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet beskæftiger sig primært med drift af erhvervsejendomme og arealer.

Bygningsmassen på i alt 164.300 m² bruttoetageareal er fordelt på ca. 154.200 m² i Østhavnen, ca. 9.900 m² i Centralhavnen og ca. 200 m² i Hals.

Derudover er der udlejet, eller bortforpagtet, ca. 684.000 m².

Selskabet er 100% ejet datterselskab af Port of Aalborg A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 34.322.551, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 553.770.526.

Selskabet har i 2022 fortsat oplevet interesse blandt virksomheder for at etablere sig hos Port of Aalborg-koncernen.

I 2022 er der nyopført 360 m² kontor samt 15.600 m² logistik- og lagerfaciliteter, som er fuldt udlejet til kendte lejere.

Der er i 2022 igangsat opførelse af 10.000 m² lagerfaciliteter, som færdiggøres i 2023.

Selskabets bygninger er vedligeholdt i sædvanligt omfang.

Som følge af ophøret af Grønlandstrafikken er udlejningsprocenten i selskabets bygninger ved årsskiftet 2022/2023 faldet fra over 95% til ca. 85%. Udlejningsprocenten på over 95% forventes genetableret i løbet af 2023 som følge af genudlejning af de eksisterende lejemål.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Port of Aalborg Real Estate A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder bestyrelshonorar, kontorholdsomkostninger samt af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, og omfatter gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver. Andre driftsindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Andre driftsindtægter indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder, samt nettokursgevinster vedrørende konvertering af gæld.

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld hos tilknyttede virksomheder, samt finansielle omkostninger i forbindelse med omlægning og optagelse af gæld hos realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Selskabet er sambeskattet med danske søsterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år
Øvrige bygninger (gader og veje)	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 samt for betalte acontoskatter.

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

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets virksomhedskapital og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		56.434.045	56.999
Administrationsomkostninger		(14.895.770)	(14.922)
Resultat af ordinær primær drift		41.538.275	42.077
Andre driftsindtægter		4.360.671	1.589
Andre driftsomkostninger		(985.496)	(1.196)
Resultat før finansielle poster		44.913.450	42.470
Andre finansielle indtægter	1	6.605.068	10
Andre finansielle omkostninger	2	(7.468.363)	(4.443)
Ordinært resultat før skat		44.050.155	38.037
Skat af årets resultat	3	(9.727.604)	(8.362)
Årets resultat		34.322.551	29.675
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		34.322.551	29.675
		34.322.551	29.675

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		977.911.982	831.851
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.981.408	14.652
Materielle anlægsaktiver under udførelse		35.263.370	28.681
Materielle anlægsaktiver	4	1.020.156.760	875.184
Anlægsaktiver i alt		1.020.156.760	875.184
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.391.927	3.134
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.123.452	198
Andre tilgodehavender		40.497.160	7.132
Periodeafgrænsningsposter	5	284.473	285
Tilgodehavender		52.297.012	10.749
Likvide beholdninger		1.496	1
Omsætningsaktiver i alt		52.298.508	10.750
Aktiver i alt		1.072.455.268	885.934

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		30.000.000	27.000
Reserve for dagsværdi af sikring		0	(117)
Overført resultat		523.770.526	342.444
Egenkapital		553.770.526	369.327
Udskudt skat	6	56.906.458	51.972
Hensatte forpligtelser i alt		56.906.458	51.972
Gæld til realkreditinstitutter		384.816.157	288.023
Periodeafgrænsningsposter		3.529.132	6.535
Deposita		19.229.330	18.537
Langfristede gældsforpligtelser	7	407.574.619	313.095
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	23.553.124	19.436
Bankgæld		3.609.117	4.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.669.683	9.067
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.901.885	114.998
Skyldigt sambeskatningsbidrag		4.792.715	3.271
Anden gæld		677.141	1
Kortfristede gældsforpligtelser		54.203.665	151.540
Gældsforpligtelser i alt		461.778.284	464.635
Passiver i alt		1.072.455.268	885.934
Oplysning om dagsværdi	8		
Leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2022	27.000.000	(117.296)	342.443.991	369.326.695
Kontant kapitalforhøjelse	3.000.000	0	147.000.000	150.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	121.280	0	121.280
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	(3.984)	3.984	0
Årets resultat	0	0	34.322.551	34.322.551
Egenkapital 31. december 2022	30.000.000	0	523.770.526	553.770.526

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Årets resultat		34.322.551	29.675
Reguleringer	13	16.077.695	21.772
Ændring i driftskapital	14	(36.344.381)	3.107
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		14.055.865	54.554
Renteindbetalinger og lignende		6.605.068	10
Renteudbetalinger og lignende		(7.468.363)	(4.443)
Pengestrømme fra ordinær drift		13.192.570	50.121
Betalt/refunderet skat sambeskatning		(3.270.531)	(2.664)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		9.922.039	47.457
Køb af materielle anlægsaktiver		(156.532.238)	(93.522)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	4.339
Andre reguleringer		0	(278)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(156.532.238)	(89.461)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(79.383.222)	(16.309)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(1.158.067)	0
Ændring mellemværende til tilknyttede virksomheder		(107.021.320)	45.157
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		186.487.000	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	4.767
Kontant kapitalforhøjelse		150.000.000	0
Deposita		692.617	2.025
Periodeafgrænsningsposter		(3.006.000)	(3.006)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		146.611.008	32.634
Ændring i likvider		809	(9.370)
Likvider 1. januar 2022		687	9.371
Likvider 31. december 2022		1.496	1
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.496	1
Likvider 31. december 2022		1.496	1

Noter

	2022	2021
	kr.	t.kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	561.266	10
Kursreguleringer	6.043.802	0
	6.605.068	10
	2022	2021
	kr.	t.kr.
2 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.027.662	800
Andre finansielle omkostninger	6.107.818	3.539
Kursreguleringer omkostninger	254.644	0
Dagsværdireguleringer	78.239	104
	7.468.363	4.443
	2022	2021
	kr.	t.kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.792.715	3.246
Årets udskudte skat	4.934.889	5.120
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	(4)
	9.727.604	8.362

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2022	921.595.735	7.471.276	29.221.521	958.288.532
Tilgang i årets løb	24.339.661	0	132.192.577	156.532.238
Afgang i årets løb	(424.400)	0	0	(424.400)
Overførsler i årets løb	125.610.393	0	(125.610.393)	0
Kostpris 31. december 2022	1.071.121.389	7.471.276	35.803.705	1.114.396.370
Ned- og afskrivninger 1. januar 2022	82.452.675	111.305	540.335	83.104.315
Årets afskrivninger	10.775.547	378.563	0	11.154.110
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.698	0	0	1.698
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	(20.513)	0	0	(20.513)
Ned- og afskrivninger 31. december 2022	93.209.407	489.868	540.335	94.239.610
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	977.911.982	6.981.408	35.263.370	1.020.156.760

5 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger for det efterfølgende regnskabsår.

6 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 t.kr.
Udskudt skat 1. januar 2022	51.971.569	46.852
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	4.934.889	5.120
Udskudt skat 31. december 2022	56.906.458	51.972

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022 kr.	Gæld 31. december 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	304.453.682	384.816.157	20.547.124	300.556.881
Periodeafgrænsningsposter	9.541.132	3.529.132	3.006.000	0
Deposita	18.536.713	19.229.330	0	19.229.330
	332.531.527	407.574.619	23.553.124	319.786.211

8 Oplysning om dagsværdi

Renteswap

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo

2022 kr.	2021 t.kr.
-------------	---------------

(117.296) (204.724)

Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen

117.296 87.428

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

0 (117.296)

Selskabets renteswap er indfriet i 2022, og eksisterer ikke på balancedagen.

9 Leje- og leasingforpligtelser

Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder frem til udløb:

2022 kr.	2021 t.kr.
-------------	---------------

13.807.404 4.546

13.807.404 4.546

Noter

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Port of Aalborg Logistics A/S, CVR-nr. 35 14 33 35 som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2022 kr. 709.726.307, mens den pr. 31. december 2021 udgjorde kr. 559.935.744.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Port of Aalborg A/S, CVR-nr. 12 47 31 92, Langerak 19, 9220 Aalborg Øst

Koncernregnskab

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Port of Aalborg A/S, Aalborg

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Andre finansielle indtægter	(6.605.068)	(10)
Andre finansielle omkostninger	7.468.363	4.443
Af- og nedskrivninger	11.155.808	9.813
Andre driftsindtægter	403.887	(836)
Skat af årets resultat	9.727.604	8.362
Andre reguleringer	(6.072.899)	0
	<u>16.077.695</u>	<u>21.772</u>

Andre reguleringer består primært af kursreguleringer i forbindelse med låneomlægning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(39.622.670)	(652)
Ændring i leverandører m.v.	3.278.289	3.759
	<u>(36.344.381)</u>	<u>3.107</u>