



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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2022

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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. marts 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisoreres 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 16. marts 2022

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 2021 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 erhvervsjendomme og arealer.

Bygningsmassen på i alt 145.000 m2 bruttoetageareal er fordelt på ca. 135.000 m2 i Aalborg Havn, ca. 9.900 m2 i Centralhavnen og ca. 200 m2 i Hals.

Derudover er der udlejet, eller bortforpagtet, ca. 725.000 m2.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 29.674.856, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 369.326.695.

Selskabet har i 2021 oplevet stor interesse blandt virksomheder for at etablere sig hos Port of Aalborg-koncernen.

Efterspørgslen efter alle typer af erhvervslejemål og arealer til oplag har været stor. Dette har betydet, at tomgangsprocenten på erhvervslejemål er meget lav.

I alt er der nyopført 3.000 m2 samt købt 8.800 m2 erhvervsbyggeri som er fuldt udlejet. Der er frasolgt arealer på ca. 17.000 m2.

Der er i 2021 igangsat erhvervsbyggeri på 16.000 m2 til kendte lejere, som færdiggøres i 2022.

I 2022 igangsættes der yderligere 15.500 kontor- og lagerfaciliteter, således den stigende efterspørgsel kan imødekommes.

Selskabets bygninger er vedligeholdt i sædvanligt omfang.

De indgåede lejekontrakter medfører, at udlejningsprocenten i selskabets bygninger ved årsskiftet 2021/2022 er over 95%.

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 2021 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.

Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

Ved interne virksomhedssammenslutninger anvendes sammenlægningsmetoden, hvorefter identificerbare aktiver og forpligtelser måles til bogført værdi på overtagelsestidspunktet, hvormed sammenligningstal forbliver uændret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Administrationsomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder, samt nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld hos tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		56.998.965	49.120
Administrationsomkostninger		(14.922.148)	(11.676)
Resultat af ordinær primær drift		42.076.817	37.444
Andre driftsindtægter		1.589.176	1.588
Andre driftsomkostninger		(1.195.662)	(248)
Resultat før finansielle poster		42.470.331	38.784
Andre finansielle indtægter	1	9.330	140
Andre finansielle omkostninger	2	(4.443.030)	(5.308)
Ordinært resultat før skat		38.036.631	33.616
Skat af årets resultat	3	(8.361.775)	(7.398)
Årets resultat		<u>29.674.856</u>	<u>26.218</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>29.674.856</u>	<u>26.218</u>
		<u>29.674.856</u>	<u>26.218</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		839.143.060	783.910
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.359.971	78
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>28.681.186</u>	<u>10.992</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>875.184.217</u>	<u>794.980</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>875.184.217</u>	<u>794.980</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.134.286	8.673
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		198.235	151
Andre tilgodehavender		7.132.131	414
Periodeafgrænsningsposter	5	<u>284.473</u>	<u>811</u>
Tilgodehavender		<u>10.749.125</u>	<u>10.049</u>
Likvide beholdninger		<u>687</u>	<u>9.370</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.749.812</u>	<u>19.419</u>
Aktiver i alt		<u><u>885.934.029</u></u>	<u><u>814.399</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		27.000.000	27.000
Reserve for dagsværdi af sikring		(117.296)	(205)
Overført resultat		<u>342.443.991</u>	<u>312.770</u>
Egenkapital		<u>369.326.695</u>	<u>339.565</u>
Udskudt skat	6	51.971.569	46.856
Andre hensættelser		<u>0</u>	<u>278</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>51.971.569</u>	<u>47.134</u>
Gæld til realkreditinstitutter		288.023.631	304.589
Periodeafgrænsningsposter		6.535.132	9.541
Deposita		<u>18.536.713</u>	<u>16.512</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>313.095.476</u>	<u>330.642</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	19.436.051	19.290
Banker		4.767.184	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.067.516	3.358
Gæld til tilknyttede virksomheder		114.997.988	69.794
Skyldigt sambeskatningsbidrag		3.270.531	2.664
Anden gæld		<u>1.019</u>	<u>1.952</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>151.540.289</u>	<u>97.058</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>464.635.765</u>	<u>427.700</u>
Passiver i alt		<u>885.934.029</u>	<u>814.399</u>
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2021	27.000.000	(204.724)	312.769.135	339.564.411
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	87.428	0	87.428
Årets resultat	0	0	29.674.856	29.674.856
Egenkapital 31. december 2021	27.000.000	(117.296)	342.443.991	369.326.695

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Årets resultat		29.674.856	26.218
Reguleringer	12	21.772.059	19.548
Ændring i driftskapital	13	3.106.913	(2.619)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		54.553.828	43.147
Renteindbetalinger og lignende		9.330	140
Renteudbetalinger og lignende		(4.443.030)	(5.309)
Pengestrømme fra ordinær drift		50.120.128	37.978
Betalt/refunderet skat sambeskatning		(2.663.727)	(1.275)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		47.456.401	36.703
Køb af materielle anlægsaktiver		(93.521.740)	(57.448)
Salg af materielle anlægsaktiver		4.338.845	4.651
Andre reguleringer		(277.932)	(265)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(89.460.827)	(53.062)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(16.308.729)	(15.829)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	(33.228)
Ændring mellemværende til tilknyttede virksomheder		45.157.199	(53.088)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	25.980
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		4.767.184	0
Deposita		2.024.337	6.943
Periodeafgrænsningsposter		(3.006.000)	(3.006)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		32.633.991	(72.228)
Ændring i likvider		(9.370.435)	(88.587)
Likvider 1. januar 2021		9.371.122	97.958
Likvider 31. december 2021		687	9.371
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		687	9.371
Likvider 31. december 2021		687	9.371

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>	<u>Materielle an-</u> <u>lægsaktiver un-</u> <u>der udførelse</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2021	856.638.305	100.000	11.530.844	868.269.149
Tilgang i årets løb	35.252.017	7.371.276	50.898.447	93.521.740
Afgang i årets løb	(1.318.695)	0	(2.183.662)	(3.502.357)
Overførsler i årets løb	31.024.108	0	(31.024.108)	0
Kostpris 31. december 2021	<u>921.595.735</u>	<u>7.471.276</u>	<u>29.221.521</u>	<u>958.288.532</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2021	72.729.250	21.658	540.335	73.291.243
Årets afskrivninger	<u>9.723.425</u>	<u>89.647</u>	<u>0</u>	<u>9.813.072</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2021	<u>82.452.675</u>	<u>111.305</u>	<u>540.335</u>	<u>83.104.315</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>839.143.060</u></u>	<u><u>7.359.971</u></u>	<u><u>28.681.186</u></u>	<u><u>875.184.217</u></u>

5 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger for det efterfølgende regnskabsår.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	t.kr.
6 Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver 1. januar 2021	52.331.912	47.222
Andre hensatte forpligtelser	(13.640)	0
Gældsforpligtelser	<u>(346.703)</u>	<u>(366)</u>
Materielle anlægsaktiver 31. december 2021	<u><u>51.971.569</u></u>	<u><u>46.856</u></u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021 kr.	Gæld 31. december 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	320.874.499	288.023.631	16.430.051	221.356.590
Periodeafgrænsningsposter	9.541.132	6.535.132	3.006.000	0
Deposita	16.512.376	18.536.713	0	18.536.713
	<u><u>346.928.007</u></u>	<u><u>313.095.476</u></u>	<u><u>19.436.051</u></u>	<u><u>239.893.303</u></u>

8 Leje- og leasingforpligtelser

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

2021 kr.	2020 t.kr.
4.546.388	5.671
<u><u>4.546.388</u></u>	<u><u>5.671</u></u>

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Port of Aalborg Logistics A/S, CVR-nr. 35 14 33 35 som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2021 kr. 559.935.744, mens den pr. 31. december 2020 udgjorde kr. 578.471.726.

Noter

11 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

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Andre finansielle indtægter	(9.330)	(140)
Andre finansielle omkostninger	4.443.030	5.308
Af- og nedskrivninger	9.813.072	8.307
Andre driftsindtægter	(836.488)	(1.325)
Skat af årets resultat	8.361.775	7.398
	<u>21.772.059</u>	<u>19.548</u>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(652.100)	(1.535)
Ændring i leverandører m.v.	3.759.013	(1.084)
	<u>3.106.913</u>	<u>(2.619)</u>