

# Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Mølleå 1, 2.4

9000 Aalborg

CVR-nr. 25628985

## Årsrapport for 2024

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23-04-2025

---

Vivi Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                     | 6  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8  |
| Resultatopgørelse                          | 10 |
| Balance                                    | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 13 |
| Noter                                      | 14 |

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Kommanditaktieselskabet Østre Havn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30-01-2025

### **Direktion**

Martin René Pedersen  
Direktør

Robert Andersen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Erik Bierre  
Formand

Vivi Sørensen

Kaj Christiansen

Robert Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Østre Havn

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Østre Havn for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 31-12-2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 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 30-01-2025

### BDO

#### Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Peter Højen Storgaard  
Statsautoriseret revisor  
mne33767

## Kommanditaktieselskabet Østre Havn

### Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | Kommanditaktieselskabet Østre Havn<br>Mølleå 1, 2.4<br>9000 Aalborg         |
| <b>CVR-nr.</b>      | 25628985  |
| <b>Regnskabsår</b>  | 01-01-2024 - 31-12-2024   |
| <b>Bestyrelse</b>   | Erik Bierre,formand<br>Vivi Sørensen<br>Kaj Christiansen<br>Robert Andersen |
| <b>Direktion</b>    | Martin René Pedersen, Direktør<br>Robert Andersen, Direktør                 |
| <b>Hjemsted</b>     | Aalborg Kommune   |
| <b>Revisor</b>      | BDO<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab                               |

## Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Østre Havn aflægger herved sin 25. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2024.

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i salg og udvikling af fast ejendom på Østre Havn området, Aalborg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen arbejder med at sælge selskabets tilbageværende byggeretter i området.

Omsætningen er i 2024 realiseret med DKK 0,9 mio. mod DKK 5,7 mio. i 2023. Årets resultat for regnskabsåret 2024 udgør DKK 2,3 mio. mod DKK -0,1 mio. i 2023. Selskabets balance pr. 31. december 2024 udgør DKK 20,7 mio. mod DKK 22,1 mio. året før. Egenkapitalen udgør DKK 7,6 mio. mod DKK 5,2 mio. pr. 31. december 2023.

Der er i året solgt et mindre stykke jord.

Selskabet er direkte og indirekte involveret i tvister relateret til projekter afleveret i tidligere år. Det er ledelsens vurdering, at de respektive totalentreprenører bærer det primære ansvar herfor. Ledelsen har hensat til imødegåelse af risiko på disse forhold, men der er risiko for, at der kan komme afvigelser.

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

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling ud over hvad der fremgår ovenfor.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kommanditaktieselskabet Østre Havn for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### 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 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 de 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægtskriteriet for solgte projekter er salgsmetoden. Indregning af avancer på solgte projekter sker således når byggeriet er afsluttet, og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt, herunder når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### Eksterne direkte projektomkostninger

Denne post omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige omkostninger til administration.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger vedrørende gældsforpligtelser samt amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Låneomkostninger, som er direkte knyttede til anskaffelse, opførelse eller produktion af aktiver aktiveres som en del af aktivets kostpris. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

#### Selskabsskat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Igangværende og færdige projekter

Projektbeholdningen består af projekter inden for fast ejendom. Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi, hvor dette er skønnet nødvendigt.

Forudbetalinger fra kunder vedrørende igangværende solgte projekter (forward funding) fratrækkes, og et eventuelt negativt nettobeløb opgjort for hvert enkelt projekt medtages i regnskabsposten "Modtagne forudbetalinger fra kunder".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.     |
|--|------|------------------|-----------------|
| Nettoomsætning                         |      | 919.354          | 5.696.953       |
| Eksterne direkte projektomkostninger   |      | 1.858.776        | -5.669.827      |
| Andre eksterne omkostninger            |      | -361.294         | -38.871         |
| <b>Bruttoresultat</b>                  |      | <b>2.416.836</b> | <b>-11.745</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>2.416.836</b> | <b>-11.745</b>  |
| Finansielle indtægter                  | 1    | 5.704            | 1.348           |
| Finansielle omkostninger               | 2    | -88.516          | -109.589        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>2.334.024</b> | <b>-119.986</b> |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>2.334.024</b> | <b>-119.986</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                 |
| Overført resultat                      |      | 2.334.024        | -119.986        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>2.334.024</b> | <b>-119.986</b> |

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Balance 31. december 2024

|   | Note | 31. december<br>2024<br>kr. | 31. december<br>2023<br>kr. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Aktiver</b>                                  |      |                             |                             |
| Igangværende og færdige projekter               | 3    | 14.927.938                  | 15.064.235                  |
| <b>Igangværende og færdige projekter</b>        |      | <b>14.927.938</b>           | <b>15.064.235</b>           |
| Andre tilgodehavender                           |      | 3.867.960                   | 3.867.206                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                          |      | <b>3.867.960</b>            | <b>3.867.206</b>            |
| <b>Deponeringskonti og likvide beholdninger</b> | 4    | <b>1.889.566</b>            | <b>3.153.212</b>            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                        |      | <b>20.685.464</b>           | <b>22.084.653</b>           |
| <b>Aktiver</b>                                  |      | <b>20.685.464</b>           | <b>22.084.653</b>           |

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Balance 31. december 2024

|  | Note | 31. december<br>2024<br>kr. | 31. december<br>2023<br>kr. |
|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                             |                             |
| Virksomhedskapital                       |      | 500.000                     | 500.000                     |
| Overført resultat                        |      | 7.054.001                   | 4.719.977                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>7.554.001</b>            | <b>5.219.977</b>            |
| Andre hensatte forpligtelser             |      | 2.573.511                   | 5.973.511                   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>2.573.511</b>            | <b>5.973.511</b>            |
| Gæld til kreditinstitutter               |      | 1.478.400                   | 1.619.200                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 251.529                     | 297.983                     |
| Anden gæld                               |      | 2.264.822                   | 2.411.096                   |
| Gæld til kapitalejere                    |      | 6.500.000                   | 6.500.000                   |
| Deposita                                 |      | 63.201                      | 62.886                      |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>10.557.952</b>           | <b>10.891.165</b>           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>10.557.952</b>           | <b>10.891.165</b>           |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>20.685.464</b>           | <b>22.084.653</b>           |
| Usikkerhed ved indregning og måling      | 5    |                             |                             |
| Eventualforpligtelser                    | 6    |                             |                             |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger    | 7    |                             |                             |
| Selskabets administration                | 8    |                             |                             |

## Egenkapitalopgørelsen

|                               | Virksomheds<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 01-01-2024        | 500.000                | 4.719.977            | 5.219.977        |
| Årets resultat                | 0                      | 2.334.024            | 2.334.024        |
| <b>Egenkapital 31-12-2024</b> | <b>500.000</b>         | <b>7.054.001</b>     | <b>7.554.001</b> |

## Noter

### 1. Finansielle indtægter

|                       | 2024         | 2023         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Øvrige renteindtægter | 5.704        | 1.348        |
|                       | <b>5.704</b> | <b>1.348</b> |

### 2. Finansielle omkostninger

|                            |               |                |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 84.453        | 108.026        |
| Gebyrer m.v.               | 4.063         | 1.563          |
|                            | <b>88.516</b> | <b>109.589</b> |

### 3. Igangværende og færdige projekter

|  | 31. december<br>2024 | 31. december<br>2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| Igangværende og færdige projekter til kostpris | 16.927.938           | 17.064.235           |
| A conto betalinger                             | -2.000.000           | -2.000.000           |
|  | <b>14.927.938</b>    | <b>15.064.235</b>    |

### 4. Deponeringskonti og likvide beholdninger

|                     |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
| Deponeringskonti    | 1.547.701        | 1.047.700        |
| Frie likvide midler | 341.865          | 2.105.512        |
|                     | <b>1.889.566</b> | <b>3.153.212</b> |

### 5. Usikkerhed ved indregning og måling

Flere regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på baggrund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

De af ledelsen foretagne væsentlige skøn omfatter primært følgende:

Igangværende og færdige projekter:

Værdiansættelsen af selskabets projektbeholdning er foretaget ud fra en konkret vurdering af projektet, herunder forventninger til fremtiden. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for nedskrivninger af værdien af projekterne. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2024 DKK 14.927.938.

Tilgodehavender:

Vurdering af nedskrivningsbehov på tilgodehavender foretages ud fra en konkret vurdering af hvert enkelt tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør pr. 31. december 2024 DKK 3.867.960.

### 6. Eventualforpligtelser

Der udestår enkelte 5 års gennemgange af projekter afleveret i tidligere regnskabsår, hvor eventuelle arbejder i vidt omfang kan henføres til underentreprenører. Selskabet er direkte og indirekte involveret i enkelte tvister herom. Det er ledelsens vurdering, at de respektive totalentreprenører bærer det primære ansvar herfor. Ledelsen har hensat til imødegåelse af risiko på disse forhold, men der er risiko for, at der kan komme afvigelse.

## Noter

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut har selskabet meddelt pengeinstituttet håndpanteret i 1 ejerpantebrev, i alt nom. tkr. 172.000, med pant i matr. nr. 102a Aalborg Markjorder m.fl. Sekundær pant heri er meddelt overfor Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S i alt tkr. 20.000, til sikkerhed for betaling af resterende byggeretsafgift.

Til yderligere sikkerhed overfor Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S til sikkerhed for betalinger af resterende byggeretsafgift har selskabet meddelt håndpanteret i ejerpantebreve, i alt nom. tkr. 35.000, med pant i 5aeo, 5ael og del af matr. 5bb Aalborg Markjorder.

Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning og sikringskonti stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter udgør tkr. 15.428.

### 8. Selskabets administration

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte. Selskabet har som følge heraf ikke afholdt vederlag til personale eller ledelse.