

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Mølleå 1, 2.4

9000 Aalborg

CVR-nr. 25628985

Årsrapport for 2025

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. februar 2026

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 1. januar 2025 - 31. december 2025 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 .

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. februar 2026

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 1. januar 2025 - 31. december 2025 , der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance , egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 , samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 4. februar 2026

BDO

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 45719375

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
mne34099

Emil Spaanheden
Statsautoriseret revisor
mne51507

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kommanditaktieselskabet Østre Havn Mølleå 1, 2.4 9000 Aalborg
CVR-nr.	25628985
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Erik Bierre Vivi Sørensen Kaj Christiansen Robert Andersen
Direktion	Martin René Pedersen Robert Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
CVR-nr.	45719375

Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Østre Havn aflægger herved sin 26. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2025.

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Omsætningen er i 2025 realiseret med DKK 40,7 mio. mod DKK 0,9 mio. i 2024. Årets resultat for regnskabsåret 2025 udgør DKK 21,3 mio. mod DKK 2,3 mio. i 2024. Selskabets balance pr. 31. december 2025 udgør DKK 32,6 mio. mod DKK 20,7 mio. året før. Egenkapitalen udgør DKK 22,4 mio. mod DKK 7,6 mio. pr. 31. december 2024.

Selskabet har i året solgt de resterende ca. 22.000 kvm kontorbyggeretter.

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 2025 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. Indregningen af avancer på solgte projekter sker således, når alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt, herunder når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Hvis der er aftalt en rentefri kredit på betaling af det tilgodehavende vederlag, der strækker sig ud over den normale kredittid, beregnes dagsværdien af vederlaget ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af vederlaget indregnes som en finansiel indtægt i resultatet over den forlængede kredittid ved at anvende den effektive rentes metode.

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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende gældsforpligtelser samt amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringssats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til provenuet ved første indregning.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

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 nettorealiseringsværdi, 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 nominel 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	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		40.693.304	919.354
Eksterne direkte projektkostninger		-18.909.337	1.858.776
Andre eksterne omkostninger		-447.225	-361.294
Bruttoresultat		21.336.742	2.416.836
Driftsresultat		21.336.742	2.416.836
Finansielle indtægter	1	63.337	5.704
Finansielle omkostninger	2	-64.492	-88.516
Resultat før skat		21.335.587	2.334.024
Årets resultat		21.335.587	2.334.024
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		20.000.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		6.500.000	0
Overført resultat		-5.164.413	2.334.024
Resultatdisponering		21.335.587	2.334.024

Balance 31. december 2025

	Note	31. december 2025 kr.	31. december 2024 kr.
Aktiver			
Igangværende og færdige projekter	3	4.398.556	14.927.938
Igangværende og færdige projekter		4.398.556	14.927.938
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		16.356.355	0
Andre tilgodehavender		3.875.950	3.867.960
Tilgodehavender		20.232.305	3.867.960
Deponeringskonti og likvide beholdninger	4	7.949.926	1.889.566
Omsætningsaktiver		32.580.787	20.685.464
Aktiver		32.580.787	20.685.464

Balance 31. december 2025

	Note	31. december 2025 kr.	31. december 2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.889.588	7.054.001
Udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Egenkapital		22.389.588	7.554.001
Andre hensatte forpligtelser		2.984.211	2.573.511
Hensatte forpligtelser		2.984.211	2.573.511
Gæld til kreditinstitutter		1.337.600	1.478.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.544.213	251.529
Anden gæld		2.325.175	2.264.822
Gæld til kapitalejere		0	6.500.000
Deposita		0	63.201
Kortfristede gældsforpligtelser		7.206.988	10.557.952
Gældsforpligtelser		7.206.988	10.557.952
Passiver		32.580.787	20.685.464
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Selskabets administration	8		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	7.054.001	0	7.554.001
Årets resultat	0	-5.164.413	26.500.000	21.335.587
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-6.500.000	-6.500.000
Egenkapital 31. december 2025	500.000	1.889.588	20.000.000	22.389.588

Noter

1 . Finansielle indtægter

	2025	2024
Rentedel, diskontering udskudt betaling tilgodehavende salg	52.873	0
Øvrige renteindtægter	10.464	5.704
	63.337	5.704

2 . Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	60.428	84.453
Gebyrer m.v.	4.064	4.063
	64.492	88.516

3 . Igangværende og færdige projekter

	31. december 2025	31. december 2024
Igangværende og færdige projekter til kostpris	4.398.556	16.927.938
A conto betalinger	0	-2.000.000
	4.398.556	14.927.938

4 . Deponeringskonti og likvide beholdninger

Deponeringskonti	1.047.700	1.547.701
Frie likvide midler	6.902.226	341.865
	7.949.926	1.889.566

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 regnskabsafslæggelsen. 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 2025 DKK 4.398.556.

Tilgodehavender:

Vurdering af nedskrivningsbehov på tilgodehavender foretages ud fra en konkret vurdering af hvert enkelt tilgodehavende. Selskabet har i regnskabsåret 2025 solgt samtlige sine resterende byggeretter til en privat investor. En del af købesummen forfalder først til betaling, når visse betingelser er opfyldt, herunder at der foreligger en endelig og upåanket lokalplan, som kan rumme købers projekt. Værdiansættelsen af tilgodehavendet er foretaget ud fra en konkret vurdering af de enkelte forhold. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør pr. 31. december 2025 DKK 20.232.305.

Bestyrelsen foreslår udlodning af udbytte med t.DKK 20.000. Udlodning af udbytte til aktionærerne vil blive foretaget i takt med, at der er likviditet hertil.

Noter

6 . Eventualforpligtelser

Der udestår enkelte 5 års gennemgange af projekter afleveret i tidligere regnskabsår, hvor eventuelle restarbejder 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 afvigelser.

7 . Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut har selskabet meddelt pengeinstituttet håndpanteret i et ejerpantebrev nom. DKK 25 mio., med pant i mat.nr. 102a Aalborg Markjorder. Sekundær pant heri er meddelt overfor Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S i alt DKK 20 mio.

Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning og sikringskonti stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter udgør tkr. 5.446.

8 . Selskabets administration

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