

# Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S

c/o Haugaard Braad EA ApS, Skibbrogade 3, 3., 9000 Aalborg  
CVR-nr.: 38 74 18 37

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 6. maj 2026

---

Peter Alex Claesen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00  
Aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S c/o Haugaard Braad EA ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg  CVR-nr.: 38 74 18 37 Stiftet: 23. juni 2017 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Rasmus Haugaard, formand Christina Claesen Fruensgaard Peter Alex Claesen
<b>Direktion</b>	Peter Alex Claesen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Haugaard   Braad Skibbrogade 3, 3 9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. maj 2026

Direktion:

---

Peter Alex Claesen

**Bestyrelse:**

---

Rasmus Haugaard  
Formand

---

Christina Claesen Fruensgaard

---

Peter Alex Claesen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 6. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 398 tkr. Resultatet er væsentligt påvirket af selskabets finansieringsstruktur.

Selskabet er finansieret gennem realkreditgæld samt lån fra moderselskabet, og der er i regnskabsåret indregnet renteomkostninger til moderselskabet for 644 tkr..

Eksklusive renteomkostninger relateret til mellemregningen fra moderselskabet ville selskabet have realiseret et overskud på 246 tkr.

## Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.963.849</b>	<b>2.075.168</b>
Personaleomkostninger	1	-264.611	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-127.000	459.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.572.238</b>	<b>2.534.168</b>
Andre finansielle indtægter	2	576	3.051.433
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.970.624	-2.351.946
<b>Årets resultat</b>		<b>-397.810</b>	<b>3.233.655</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-397.810	3.233.655
<b>I alt</b>		<b>-397.810</b>	<b>3.233.655</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		77.100.000	77.227.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>77.100.000</b>	<b>77.227.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>77.100.000</b>	<b>77.227.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		36.440	0
Periodeafgrænsningsposter		34.663	0
Tilgodehavender		71.103	0
Likvide beholdninger		12.820	0
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>83.923</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>77.183.923</b>	<b>77.227.000</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kommanditistindbetalinger		500.000	500.000
Overført resultat		16.920.823	17.318.633
<b>Egenkapital</b>		<b>17.420.823</b>	<b>17.818.633</b>
Gæld til realkreditinstitutter		36.294.870	36.591.769
Deposita		866.614	935.827
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>37.161.484</b>	<b>37.527.596</b>
Gæld til realkreditinstitutter		300.052	292.975
Gæld til pengeinstitutter		0	679.061
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.121	38.581
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.599	98.188
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.169.852	20.747.731
Anden gæld		48.992	24.235
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.601.616</b>	<b>21.880.771</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>59.763.100</b>	<b>59.408.367</b>
<b>Passiver</b>		<b>77.183.923</b>	<b>77.227.000</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	17.318.633	17.818.633
Forslag til resultatdisponering		-397.810	-397.810
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>16.920.823</b>	<b>17.420.823</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	0
Løn og gager	199.212	0
Andre omkostninger til social sikring	5.018	0
Andre personaleomkostninger	60.381	0
	<b>264.611</b>	<b>0</b>

<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	576	0
Finansielle indtægter i øvrigt	0	3.051.433
	<b>576</b>	<b>3.051.433</b>

<b>3   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	644.000	632.544
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.326.624	1.719.402
	<b>1.970.624</b>	<b>2.351.946</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		65.219.122
Kostpris 31. december 2025		<b>65.219.122</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		12.007.878
Årets værdireguleringer		-127.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		<b>11.880.878</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>77.100.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Boligejendomme inkl. P-Pladser
Dagsværdi 31. december 2025		77.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-127.000

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Boligejendommene består af en udlejningsejendom i Aalborg, som blev anskaffet i 2019. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det forventede driftsafkast for boligejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 2.900-2.950 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på cirka 4,00 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	36.594.922	300.052	34.978.629	36.884.744
Deposita	866.614	0	0	935.827
	<b>37.461.536</b>	<b>300.052</b>	<b>34.978.629</b>	<b>37.820.571</b>

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 36.685 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 77.100 tkr.

Selskabet har derudover udstedt ejerpantebreve på i alt 750 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på i alt 750 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østre Havnepark 7, 9000 Aalborg P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsaktiver måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.