

**Deloitte.**



# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sydhavnen A/S  
Havnecentervej 1  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 38208497  
Hjemsted: Norddjurs  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Bestyrelse

Jan Petersen, formand  
Lene Skovsgaard Sørensen  
Anne Bjerrekær  
Benno Buhl-Blæsild  
Henrik Skade Carstensen, næstformand

## Direktion

Mette Klit, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Sydhavnen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 09.03.2026

## Direktion

**Mette Klit**  
direktør

## Bestyrelse

**Jan Petersen**  
formand

**Lene Skovsgaard Sørensen**

**Anne Bjerrekær**

**Benno Buhl-Blæsild**

**Henrik Skade Carstensen**  
næstformand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Sydhavnen A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sydhavnen A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 09.03.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at forestå udviklingen af Sydhavnen til et samlingspunkt for erhverv, oplevelse og turisme.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.218.224</b>	<b>165.667</b>
Personaleomkostninger	1	(385.973)	(323.547)
Af- og nedskrivninger	2	(141.926)	(459.528)
<b>Driftsresultat</b>		<b>690.325</b>	<b>(617.408)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		487.500	572.455
Andre finansielle indtægter	3	0	22.606
Andre finansielle omkostninger		(362.161)	(136.816)
<b>Resultat før skat</b>		<b>815.664</b>	<b>(159.163)</b>
Skat af årets resultat	4	(181.780)	34.782
<b>Årets resultat</b>		<b>633.884</b>	<b>(124.381)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		633.884	(124.381)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>633.884</b>	<b>(124.381)</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		18.928.524	19.038.963
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		327.774	359.261
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>19.256.298</b>	<b>19.398.224</b>
Andre tilgodehavender		3.000.000	3.000.000
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.256.298</b>	<b>22.398.224</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		263.024	379.943
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.483.119	13.609.110
Udskudt skat		138.554	178.000
Andre tilgodehavender		1.250.000	1.636.269
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	5.782
Periodeafgrænsningsposter		24.274	15.448
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.158.971</b>	<b>15.824.552</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	7	<b>3.839.794</b>	<b>2.287.018</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.998.765</b>	<b>18.111.570</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.255.063</b>	<b>40.509.794</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		500.100	500.100
Overført overskud eller underskud		40.083.988	39.450.104
<b>Egenkapital</b>		<b>40.584.088</b>	<b>39.950.204</b>
Deposita		194.339	214.044
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.138	10.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.237	272.069
Skyldige sambeskatningsbidrag		142.334	0
Anden gæld		261.927	62.796
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>670.975</b>	<b>559.590</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>670.975</b>	<b>559.590</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.255.063</b>	<b>40.509.794</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.100	39.450.104	39.950.204
Årets resultat	0	633.884	633.884
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.100</b>	<b>40.083.988</b>	<b>40.584.088</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	343.839	308.874
Pensioner	38.570	12.000
Andre omkostninger til social sikring	3.564	2.673
	<b>385.973</b>	<b>323.547</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
---	---	---

### 2 Af- og nedskrivninger

	2025 kr.	2024 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	141.926	459.528
	<b>141.926</b>	<b>459.528</b>

### 3 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	22.606
	<b>0</b>	<b>22.606</b>

### 4 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
--	-------------	-------------

Aktuel skat	142.334	(5.782)
Ændring af udskudt skat	39.446	(29.000)
	<b>181.780</b>	<b>(34.782)</b>

### 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	20.743.904	730.656
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.743.904</b>	<b>730.656</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.704.941)	(371.395)
Årets afskrivninger	(110.439)	(31.487)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.815.380)</b>	<b>(402.882)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.928.524</b>	<b>327.774</b>

### 6 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	3.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.000.000</b>

### 7 Likvide beholdninger

Ud af de samlede likvide beholdninger indgår 1.000 t.kr. på en deponeringskonto.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anholt Havn A/S 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 administrationselskabets årsregnskab.

#### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet afgiftspantebrev i selskabets ejendomme for en nominel værdi på 20.000 t.kr.

#### **10 Koncernforhold**

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

Grenaa havn A/S, Grenaa

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige nettopengestrømme korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål samt landarealer. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår

endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

##### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

##### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

##### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af dagsværdireguleringer fra andre værdipapirer og kapitalandele mv.

##### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

##### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld

fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle aktiver

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.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.