

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

Erhvervsstyrelsen

Havnens Bygningsudlejning A/S

Fredheimvej 10, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 33 64 25 63

Årsrapport for 2015

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/3 2016.



Dirigent
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: Hørsholm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31/12 2015	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Havnens Bygningsudlejning A/S

Fredheimvej 10

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 33 64 25 63

Hjemstedskommune: Hørsholm

Bestyrelse

Jan Leth Christensen (formand)

Adam Nederby Falbert

Kristine Zeest Leth

Direktion

Adam Nederby Falbert

Revision

JS Revision, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er handel med - og investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Økonomisk udvikling

Periodens resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Opsigelsesvarslet på selskabets 3 grundlejekontrakter med Hørsholm Kommune vedr. grundene på Rungsted Havn, som selskabets bygninger ligger på, er blevet forlænget med 5-10 år, således at kontrakterne nu tidligst kan opsiges til udløb af 2040 fra Hørsholms Kommunes side.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for de kommende år.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Havnens Bygningsudlejning A/S for 2015. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vedbæk, den 2. marts 2016

Direktion

Adam Nederby Falbert

Bestyrelse

Jan Leth Christensen
(formand)

Kristine Zeest Leth

Adam Nederby Falbert

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Havnens Bygningsudlejning A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Havnens Bygningsudlejning A/S for 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rødovre, den 2. marts 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fra- gå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og for- pligtelser som beskrevet for hver enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdiregule- ringe af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. End- videre indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår endvidere i sambeskatning som administrationsselskab med koncernforbundne selskaber. Udnyttet skatteværdi af indkomst føres via mellemregning med koncernselskaber.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år.

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode. I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi. Tilknyttede virksomheders negative egenkapital modregnes i tilgodehavender hermed. Den samlede nettoopskrivning i datterselskabet henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2015

Note	2015	2014	
	kr.	kr.	
Indtægter			
	Bruttofortjeneste	2.813.014	277.406
4	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.061.837	0
4	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	913.322	0
		<u>6.788.173</u>	<u>277.406</u>
Udgifter			
1	Personaleudgifter	0	0
	Andre eksterne udgifter	-70.903	-5.982
	Resultat før afskrivninger	<u>6.717.270</u>	<u>271.424</u>
2	Afskrivninger	-6.783	0
	Resultat før finansiering	<u>6.710.487</u>	<u>271.424</u>
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-12.287	11.753
	Finansielle indtægter	337.946	0
	Finansielle udgifter	-871.296	-247.672
	Finansielle udgifter, koncern	-15.500	0
	Resultat før skat	<u>6.149.350</u>	<u>35.505</u>
3	Beregnete skatter	-1.216.484	-5.225
	Årets resultat	<u>4.932.866</u>	<u>30.280</u>
Resultatdisponering			
	Overført til næste år	4.945.153	18.527
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-12.287	11.753
	Udbytte	0	0
		<u>4.932.866</u>	<u>30.280</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	45.785.524	28.900.000
	Driftsmidler og inventar	30.217	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	45.815.741	28.900.000
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	68.055	77.905
	Depositum	71.442	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	139.497	77.905
5	Anlægsaktiver i alt	45.955.238	28.977.905
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	944.395	946.832
	Periodeafgrænsningsposter	16.164	0
	Andre tilgodehavender	5.254	9.913
	Tilgodehavender i alt	965.813	956.745
	Bankbeholdning	45.256	1.403.500
	Likvide beholdninger i alt	45.256	1.403.500
	Omsætningsaktiver i alt	1.011.069	2.360.245
	Aktiver i alt	46.966.307	31.338.150

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	5.011.185	5.004.125
	Overført til næste år	9.789.947	3.452.141
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Afsat udbytte	0	0
6	Egenkapital i alt	<u>14.801.132</u>	<u>8.456.266</u>
3	Udskudt skat	2.287.753	1.071.269
5	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.287.753</u>	<u>1.071.269</u>
	Ansvarlig lånekapital	3.115.500	1.412.000
	Deposita	1.084.457	979.946
	Gæld til realkreditinstitutter	22.316.982	12.590.137
	Bankgæld	1.598.135	4.333.659
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.115.074</u>	<u>19.315.742</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.225.000	2.300.000
	Bankgæld	0	229
	Kreditorer	41.903	0
	Anden gæld	495.445	194.644
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.762.348</u>	<u>2.494.873</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.877.422</u>	<u>21.810.615</u>
	Passiver i alt	<u>46.966.307</u>	<u>31.338.150</u>
8	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		
9	Nærtstående parter		

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Gager & lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleudgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Driftsmidler og inventar	6.783	0
	<u>6.783</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Udskudt skatteaktiv, regulering	1.216.484	5.225
	<u>1.216.484</u>	<u>5.225</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>2.287.753</u>	<u>1.071.269</u>
4 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	3.061.837	0
Prioritetsgæld	913.322	0
	<u>3.975.159</u>	<u>0</u>

5 Anlægsaktiver

	<u>Driftsmidler og inventar</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015	0	23.141.320
Tilgang	37.000	13.823.688
Afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015	<u>37.000</u>	<u>36.965.008</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2015	0	0
Afskrivninger i året	6.783	0
Afskrivninger pr. 31/12 2015	<u>6.783</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2015	0	5.758.680
Opskrivninger i året	0	3.061.836
Afskrivninger pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>8.820.516</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2015	<u>30.217</u>	<u>45.785.524</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2015 værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,50%. Ejendommene består i erhvervslejemål.

Anlægsaktiver (fortsat)

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015	1.580.000
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015	1.580.000
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	-3.373.560
Op- og nedskrivninger i året	-12.287
Hæftelsesbegrænsning	0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015	-3.385.847
Bogført værdi pr. 31/12 2015	-1.805.847

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Kostpris</u>	<u>Egenkapital pr. 31/12 15</u>	<u>Resultat efter skat 2015</u>
Happy Kebab Danmark ApS	Fredensborg	100%	80.000	(100%) 68.055	(100%) -9.850
XYZ September 2012 A/S	Fredensborg	100%	1.500.000	-1.873.902	-2.437
			<u>1.580.000</u>	<u>-1.805.847</u>	<u>-12.287</u>

Kapitalandele er indregnet således

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	68.055
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0
Nedskrivning af mellemregning	-1.873.902
	<u>-1.805.847</u>

6	Egenkapital	Overførsel til reserve				I alt
		Selskabs- kapital	Overført resultat	for nettoop- skrivning	Overkurs	
	Egenkapital pr. 1/1 2015	5.004.125	3.452.141	0	0	8.456.266
	Neg. opskrivning, primo	0	3.373.560	-3.373.560	0	0
	Kapitalforhøjelse	7.060	0	0	1.404.940	1.412.000
	Frigivelse overkurs	0	1.404.940	0	-1.404.940	0
	Årets resultat	0	4.945.153	-12.287	0	4.932.866
		5.011.185	13.175.794	-3.385.847	0	14.801.132
	Neg. opskrivning, ultimo	0	-3.385.847	3.385.847	0	0
	Egenkapital pr. 31/12 2015	5.011.185	9.789.947	0	0	14.801.132

Aktiekapitalen består af 5.011.185 stk. á kr. 1 og er ikke opdelt i aktieklasser.

Bevægelser i kapital	2015	2013/14	2012/13	2011/12
Kapital, primo	5.004.125	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Kapitalforhøjelse	7.060	4.125	0	0
Kapital, ultimo	5.011.185	5.004.125	5.000.000	5.000.000

7	Langfristet gæld	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	23.541.982	1.225.000	22.316.982	17.000.000
	Bankgæld	1.598.135	0	1.598.135	0
	Deposita	1.084.457	0	1.084.457	0
	Ansvarlig lånekapital	3.115.500	0	3.115.500	3.115.500
		29.340.074	1.225.000	28.115.074	20.115.500

8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter kr. 23.541.982, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 45.785.524.

Andre forhold:

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

E.G. Kapital ApS, Hørsholm

ANF Entreprises ApS, København

Ejendomsselskabet Jano ApS, København

Vedbæk Ejendoms Holding ApS, Hørsholm

Uni Products Holding ApS, Fredensborg