

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

# Havnens Bygningsudlejning A/S

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 33 64 25 63

## Årsrapport for 2022

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 13/4 2023.

---

Dirigent  
Jan Leth Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2022	11
Balance pr. 31/12 2022	12
Noter	14
<b>Koncern</b>	
Anvendt regnskabspraksis (koncern)	18
Resultatopgørelse for 2022 (koncern)	20
Balance pr. 31/12 2022 (koncern)	21
Noter (koncern)	23

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

Havnens Bygningsudlejning A/S

Toldbodgade 36 A

1253 København K

CVR-nr.: 33 64 25 63

Hjemstedskommune: København

### **Bestyrelse**

Jan Leth Christensen (formand)

Adam Nederby Falbert

Kristine Zeest Leth

Morten Edvard Clausen

### **Direktion**

Morten Edvard Clausen

### **Revision**

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Else Sørensens Vej 32

2610 Rødovre

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive handel med - og investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Havnens Bygningsudlejning A/S for 2022. 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.

København, den 13. april 2023

### **Direktion**

Morten Edvard Clausen

### **Bestyrelse**

Adam Nederby Falbert

Jan Leth Christensen  
(formand)

Kristine Zeest Leth

Morten Edvard Clausen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejerne i Havnens Bygningsudlejning A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Havnens Bygningsudlejning A/S for regnskabsåret 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 revisoreres 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 fejl-information, 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

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.

Rødovre, den 13. april 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

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 fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser 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 værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere 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**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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.

### **Skat af årets resultat**

Selskabsskatten er afsat med 22 % ekskl. tillæg. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskab.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **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, til en scrapværdi på kr. 0.

#### 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.

Ejendommens 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.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv.

Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

### **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.

Negativ egenkapital herudover optages under hensatte forpligtelser.

Den samlede nettoopskrivning i datterselskabet henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Depositum er målt til kostpris.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

### **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 amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse for 2022

Note	2022	2021
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
	3.862.450	3.504.492
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
	<u>3.862.450</u>	<u>3.504.492</u>
<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	-252.000
3	Afskrivninger	0
	<u>3.610.450</u>	<u>3.504.492</u>
<b>Resultat før finansiering</b>		
4	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.013.057
	Finansielle indtægter	3.237.773
	Finansielle indtægter, koncern	340.810
	Finansielle udgifter	-609.480
	Finansielle udgifter, koncern	-87.762
	<u>20.504.848</u>	<u>33.341.394</u>
<b>Resultat før skat</b>		
5	Beregnede skatter	-1.429.009
	<u>19.075.839</u>	<u>-711.616</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b>32.629.778</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-4.937.218
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	14.013.057
	Ekstraordinært udbytte	10.000.000
	Udbytte	0
	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>19.075.839</u>	<u>32.629.778</u>

## Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
Investeringsejendomme	70.300.000	70.300.000
Driftsmidler og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>70.300.000</u>	<u>70.300.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	69.709.993	55.696.936
Depositum	<u>71.442</u>	<u>71.442</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>69.781.435</u>	<u>55.768.378</u>
4 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>140.081.435</u>	<u>126.068.378</u>
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.323.941	17.771.281
Periodeafgrænsningsposter	0	22.112
Andre tilgodehavender	<u>19.208</u>	<u>4.934</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>28.343.149</u>	<u>17.798.327</u>
Bankbeholdning	<u>12.229</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>12.229</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>28.355.378</u>	<u>17.798.327</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>168.436.813</u></u>	<u><u>143.866.705</u></u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	Selskabskapital	5.011.185
	Overført til næste år	39.730.215
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	52.611.870
	Afsat udbytte	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>97.353.270</b>
5	Udskudt skat	9.581.109
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.581.109</b>
	Deposita	1.150.046
	Gæld til realkreditinstitutter	23.692.536
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.842.582</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.186.057
	Bankgæld	10.025.950
	Kreditorer	13.519
	Gæld tilknyttede virksomheder	15.538.594
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.164.991
	Anden gæld	8.730.741
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.659.852</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>61.502.434</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>168.436.813</b>
8	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>	
9	<b>Nærtstående parter</b>	

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	<u>252.000</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>3 Afskrivninger</b>		
Driftsmidler og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Anlægsaktiver</b>		
	Driftsmidler	Investerings-
	og inventar	ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022	<u>87.000</u>	<u>36.965.008</u>
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>	<u>87.000</u>	<u>36.965.008</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2022	87.000	0
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>87.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2022	0	33.334.992
Opskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>0</u>	<u>33.334.992</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>	<u>0</u>	<u>70.300.000</u>

Der er anvendt et afkastkrav på 5 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 66.952.381 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -3.347.619 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 74.000.000 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 3.700.000 kr.

Anlægsaktiver (fortsat)	Kapitalandele i tilknyttede	
	Depositum	virksomheder
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022	71.442	17.098.123
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>	<b>71.442</b>	<b>17.098.123</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	0	38.598.813
Op- og nedskrivninger i året	0	14.013.057
Udbetalt udbytte	0	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<b>0</b>	<b>52.611.870</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>	<b>71.442</b>	<b>69.709.993</b>

## 5 Beregnede skatter

	2022	2021
	kr.	kr.
Selskabsskat	1.164.991	445.813
Udskudt skat, regulering	264.018	265.803
	<u>1.429.009</u>	<u>711.616</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>9.581.109</u>	<u>9.317.091</u>

## 6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består blandt andet af ansvarligt lån på kr. 5.104.961, som selskabet har udlånt til datterselskabet, Raven 14 ApS samt ansvarligt lån på kr. 1.514.378, som er udlånt til datterselskabet, Storebælt Camping- og Feriecenter ApS.

Lånene er ansvarlige lån, forstået således, at lånene er efterstillet opfyldelsen af Raven 14 ApS's og Storebælt Camping- og Feriecenter ApS's forpligtelser overfor Danske Bank og realkreditinstitut.

## 7 Langfristet gæld

	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.878.593	1.186.057	23.692.536	18.593.869
Deposita	1.150.046	0	1.150.046	0
	<u>26.028.639</u>	<u>1.186.057</u>	<u>24.842.582</u>	<u>18.593.869</u>



## 8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter kr. 24.878.593, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 70.300.000.

Der er tinglyst ejerpant med underpant på kr. 45.211.178.

### Kautions:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for nedenstående selskaber overfor realkreditinstitutter.

<u>Selskab</u>	<u>Beløb</u>	<u>Realkreditinstitut</u>
Hovedgaden 10 Hørsholm ApS	kr. 17.478.183	Realkredit Danmark
Hyldegårdsvej 40 A/S	kr. 25.703.000	Realkredit Danmark
Raven 14 ApS	kr. 25.417.121	Realkredit Danmark
Ølsted 26 huse ApS	kr. 32.559.141	Realkredit Danmark
Istedgade 48-50 ApS	kr. 6.902.645	Realkredit Danmark
Storebælt Camping- og Feriecenter ApS	kr. 9.066.077	Realkredit Danmark
HB Herman 1 ApS	kr. 23.893.314	Nykredit
HB Herman 2 ApS	kr. 11.801.646	Nykredit

### Andre forhold:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JLC E.G. Kapital Holding ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

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, København

ANF Enterprises ApS, København

Ejendomsselskabet Jano ApS, København

Vedbæk Ejendomsholding af 10. juni 2009 ApS, Gentofte

Uni Products Holding ApS, Fredensborg

## **(Koncern)**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabspraksis**

Koncernregnskabet er udarbejdet efter samme retningslinier, som fremgår af moderselskabets noter, hvortil der henvises. Der skal supplerende oplyses:

#### **Regnskabsgrundlag**

Koncernen opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 32 og koncernens ledelse har af særlige konkurrencemæssige hensyn valgt ikke at vise omsætningen, men kun bruttofortjenesten.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

##### **Personaleomkostninger**

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

##### **Valutaomregning**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionens kurs og kursen på betalingsdagen/statusdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

#### **Balancen**

##### **Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver er målt til laveste værdi af anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger eller til forventet nettorealisationsværdi.

Goodwill afskrives lineært over 7 år, der vurderes som den økonomiske levetid til en scrapværdi på kr. 0. Beløb under kr. 25.000 straksafskrives i året.

##### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Driftsmidler**

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid på 3 - 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af driftsmidler opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Den samlede nettoopskrivning i tilknyttede virksomheder henlægges i årsrapporten til en ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen.

Depositum er målt til kostpris.

### **Konsolideringspraksis**

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Havnens Bygningsudlejning A/S samt virksomheder hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Koncernen omfatter Havnens Bygningsudlejning A/S og virksomheder.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af reviderede regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af interne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser og mellemværender samt interne gevinster og tab, som indgår i aktivernes bogførte værdi.

De regnskaber, der er anvendt til brug for koncernregnskabet, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet er den bogførte værdi af moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignet med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

(Koncern)

Resultatopgørelse for 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	3.964.864	5.396.831
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>9.000.000</u>	<u>35.044.821</u>
		12.964.864	40.441.652
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	<u>-252.000</u>	<u>0</u>
		12.712.864	40.441.652
2	Afskrivninger	<u>-224.286</u>	<u>-224.286</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	12.488.578	40.217.366
	Finansielle indtægter	15.650.616	3.150.270
	Finansielle omkostninger	<u>-3.693.080</u>	<u>-3.574.737</u>
	<b>Resultat før skat</b>	24.446.114	39.792.899
	Beregnede skatter	<u>-5.370.275</u>	<u>-7.163.121</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>19.075.839</u>	<u>32.629.778</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	9.075.839	32.629.778
	Ekstraordinært udbytte	10.000.000	0
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>19.075.839</u>	<u>32.629.778</u>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>	
	Goodwill	57.142 71.428
	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>57.142 71.428</b>
	Driftsmidler	420.000 630.000
	Investeringsejendomme	300.718.410 299.440.660
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>301.138.410 300.070.660</b>
	Depositum	71.442 71.442
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>71.442 71.442</b>
2	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>301.266.994 300.213.530</b>
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.252.720 46.673
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	100.000 0
	Periodeafgrænsningsposter	190.479 0
	Udskudt skatteaktiv	46.980 47.720
	Andre tilgodehavender	1.970.868 2.444.585
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.561.047 2.538.978</b>
	Bankindestående	112.129 1.181.056
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>112.129 1.181.056</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.673.176 3.720.034</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>304.940.170 303.933.564</b>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	5.011.185	5.011.185
Overført til næste år	39.730.215	44.667.433
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	52.611.870	38.598.813
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>97.353.270</u>	<u>88.277.431</u>
Udskudt skat	<u>22.040.558</u>	<u>20.717.050</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>22.040.558</u>	<u>20.717.050</u>
Gæld til realkreditinstitutter	138.557.121	149.143.229
Gæld til kapitalinteresser	7.282.777	22.273.043
Anden langfristet gæld	<u>5.714.527</u>	<u>4.127.188</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>151.554.425</u>	<u>175.543.460</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.447.640	4.719.243
Bankgæld	10.025.950	1.388.879
Modtaget forudbetaling fra kunder	210.927	0
Kreditorer	288.601	680.441
Skyldigt sambeskatningsbidrag	5.298.747	1.569.585
Gæld tilknyttede virksomheder	722.980	0
Anden gæld	<u>13.997.072</u>	<u>11.037.475</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>33.991.917</u>	<u>19.395.623</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>185.546.342</u>	<u>194.939.083</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>304.940.170</u>	<u>303.933.564</u>

3 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

(Koncern)

Noter

	2022	2021	
	kr.	kr.	
<b>1 Personaleudgifter</b>			
Gager og lønninger	<u>252.000</u>	<u>0</u>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>	
<b>2 Anlægsaktiver</b>			
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
	<u>Goodwill</u>	<u>Driftsmidler</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022	100.000	1.137.000	207.685.881
Tilgang	0	0	46.277.750
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-48.792.660</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>	<u>100.000</u>	<u>1.137.000</u>	<u>205.170.971</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2022	28.572	507.000	0
Afskrivninger i året	14.286	210.000	0
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>42.858</u>	<u>717.000</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	0	0	91.754.779
Opskrivninger i året	0	0	10.000.000
Tilbageførsel af opskrivninger vedr. årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-6.207.340</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>95.547.439</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>	<u>57.142</u>	<u>420.000</u>	<u>300.718.410</u>



## Finansielle anlægsaktiver

	<u>Depositum</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022	71.442
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>	<u>71.442</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	0
Op- og nedskrivninger i året	<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>	<u>71.442</u>

### **3 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

En del af koncernens ejendomme er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Der henvises til note 8 i moderselskabets årsregnskab.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Edvard Clausen (CPR valideret)

### Direktion

Serienummer: 39680c0f-bbeb-4d96-8df1-68efd63a2112

IP: 109.202.xxx.xxx

2023-04-14 08:05:14 UTC



## Morten Edvard Clausen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 39680c0f-bbeb-4d96-8df1-68efd63a2112

IP: 109.202.xxx.xxx

2023-04-14 08:05:14 UTC



## Jan Leth Christensen (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e

IP: 88.21.xxx.xxx

2023-04-14 08:24:59 UTC



## Adam Nederby Falbert (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-832775152806

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-04-14 08:50:33 UTC



## Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6a295d04-1c7b-444e-830d-e341ce47741c

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-04-16 14:02:49 UTC



## Kasper Kjærsgaard

### Registreret revisor

På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel...

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-04-16 14:16:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: YWN6Z-4GPV1-2C7EB-AGBB8-OYEHW-4DA5G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Jan Leth Christensen (CPR valideret)**

**Dirigent**

Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e

IP: 88.21.xxx.xxx

2023-04-16 14:33:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>