

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



(CVR-nr. 37999687)

Havnens Bygningsudlejning A/S

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 33 64 25 63

Årsrapport for 2020

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 17/3 2021.

Dirigent
Kristine Zeest Leth

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2020	11
Balance pr. 31/12 2020	12
Noter	14
Koncern	
Anvendt regnskabspraksis (koncern)	18
Resultatopgørelse for 2020 (koncern)	20
Balance pr. 31/12 2020 (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

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 sket væsentlige ændringer i selskabets vurdering og regnskabsmæssige skøn af afkastgrad på selskabets investeringsejendom, hvilket giver ændring i aktiviteter og økonomiske forhold i 2020.

Selskabets vurdering af afkastgrad på investeringsejendomme følger aktuelt markedsniveau.

Dette er at betragte, som en væsentlig ændring i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Grundet ændring af selskabets regnskabsmæssige skøn af ny afkastgrad, påvirkes årets resultat positivt med kr. 15.363.033 før skat. Der henvises til note 10 herom

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Havnens Bygningsudlejning A/S for 2020.

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 15. marts 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke

en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 eller koncernen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 15. marts 2021

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Egegårdsvej 39B, 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.

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.

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.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 4% og 6%, 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 2020

Note		2020	2019
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	3.365.538	3.237.434
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>15.363.033</u>	<u>-729.207</u>
		18.728.571	2.508.227
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	0	0
3	Afskrivninger	<u>-617</u>	<u>-21.288</u>
	Resultat før finansiering	18.727.954	2.486.939
4	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.295.512	4.555.058
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle indtægter, koncern	176.826	111.872
	Finansielle udgifter	-965.519	-1.137.035
	Finansielle udgifter, koncern	<u>-64.549</u>	<u>0</u>
	Resultat før skat	28.170.224	6.016.834
6	Beregnete skatter	<u>-3.932.585</u>	<u>-322.995</u>
	Årets resultat	<u><u>24.237.639</u></u>	<u><u>5.693.839</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	13.942.127	1.138.781
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.295.512	4.555.058
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>24.237.639</u></u>	<u><u>5.693.839</u></u>

Balance pr. 31/12 2020

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
AKTIVER		
Investeringsjendomme	70.300.000	54.936.967
Driftsmidler og inventar	<u>0</u>	<u>617</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.300.000</u>	<u>54.937.584</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.689.599	3.998.975
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	593.011
Depositum	<u>71.442</u>	<u>71.442</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>30.761.041</u>	<u>4.663.428</u>
4 Anlægsaktiver i alt	<u>101.061.041</u>	<u>59.601.012</u>
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.791.538	10.596.024
Periodeafgrænsningsposter	38.594	0
Andre tilgodehavender	<u>7.492</u>	<u>26.320</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.837.624</u>	<u>10.622.344</u>
Bankbeholdning	<u>0</u>	<u>925.268</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>0</u>	<u>925.268</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>14.837.624</u>	<u>11.547.612</u>
Aktiver i alt	<u>115.898.665</u>	<u>71.148.624</u>

Balance pr. 31/12 2020

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	5.011.185
	Overført til næste år	37.044.992
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.591.476
	Afsat udbytte	0
	Egenkapital i alt	55.647.653
6	Udskudt skat	9.051.288
	Hensatte forpligtelser i alt	9.051.288
	Deposita	1.188.720
	Gæld til realkreditinstitutter	29.501.882
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.690.602
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.601.685
	Bankgæld	1.651.792
	Kreditorer	48.073
	Gæld tilknyttede virksomheder	8.953.420
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	277.882
	Anden gæld	7.976.270
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.509.122
	Gældsforpligtelser i alt	51.199.724
	Passiver i alt	115.898.665
8	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.	
9	Nærtstående parter	
10	Særlige poster	

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	15.363.033	0
Prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-729.207</u>
	<u>15.363.033</u>	<u>-729.207</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Afskrivninger		
Driftsmidler og inventar	<u>617</u>	<u>21.288</u>
	<u>617</u>	<u>21.288</u>
4 Anlægsaktiver		
	Driftsmidler	Investerings-
	og inventar	ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020	<u>87.000</u>	<u>36.965.008</u>
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2020	<u>87.000</u>	<u>36.965.008</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2020	86.383	0
Afskrivninger i året	<u>617</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2020	<u>87.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2020	0	17.971.959
Opskrivninger i året	<u>0</u>	<u>15.363.033</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2020	<u>0</u>	<u>33.334.992</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2020	<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 virksomheder		Kapitalandele i associerede virksomheder
	Depositum	virksomheder	virksomheder
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020	71.442	120.000	593.011
Tilgang	0	16.978.123	0
Afgang	0	0	-593.011
Anskaffelsessum pr. 31/12 2020	71.442	17.098.123	0
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2020	0	3.878.975	0
Op- og nedskrivninger i året	0	10.295.512	0
Hæftelsesbegrænsning	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	-583.011	0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2020	0	13.591.476	0
Bogført værdi pr. 31/12 2020	71.442	30.689.599	0

5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består blandt andet af ansvarligt lån på kr. 5.354.489, som selskabet har udlånt til datterselskabet, Raven 14 ApS.

Lånet er et ansvarligt lån, forstået således, at lånet er efterstillet opfyldelsen af Raven 14 ApS's forpligtelser overfor Danske Bank og realkreditinstitut.

	2020	2019
	kr.	kr.
6 Beregnede skatter		
Selskabsskat	277.882	159.738
Skat i datterselskaber	0	41.312
Udskudt skat, regulering	3.654.703	121.945
	<u>3.932.585</u>	<u>322.995</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>9.051.288</u>	<u>5.396.585</u>

7 Langfristet gæld	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.103.567	1.601.685	29.501.882	23.029.665
Deposita	1.188.720	0	1.188.720	0
	<u>32.292.287</u>	<u>1.601.685</u>	<u>30.690.602</u>	<u>23.029.665</u>

8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter kr. 31.103.567, 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

Kautioner:

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for koncernselskabet Raven 14 ApS' mellemværende med Danske Bank A/S. Selvskyldnerkautionen vedrører garanti på oprindelig 31,954 Mio.

Selskabet har endvidere stillet selvskyldnerkaution for nedenstående selskaber overfor realkreditinstitut.

<u>Selskab</u>	<u>Beløb</u>
Hovedgaden 10 Hørsholm ApS	kr. 14.660.808
Hyldegårdsvej 40 A/S	kr. 27.317.867
Havnen Lersø Parkallé 107 ApS	kr. 35.795.677
Raven 14 ApS	kr. 31.954.000
Storebælt Camping- og Feriecenter ApS	kr. 560.000

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 administrationselskabets 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 Entreprises ApS, København
Ejendomsselskabet Jano ApS, København
Vedbæk Ejendoms Holding ApS, København
Uni Products Holding ApS, Fredensborg

10 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket positivt grundet ændring af regnskabsmæssige skøn og vurdering afkastningsgrad af selskabets investeringsejendomme. Fra og med 2020 anvendes et afkastkrav på 5% ved værdiansættelse af investeringsejendommene. Investeringsejendommene er primært beliggenhed i Rungsted.

Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

Særlige poster for året er specificeret for året før ved ændring af regnskabsmæssige skøn og vurdering.

	31/12 2020
Indtægter	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>15.363.033</u>
Investeringsejendom pr. 31/12 2019	54.936.967
Til- og afgang i 2020	<u>0</u>
	54.936.967
Ændring af afkastningsgrad 2020	<u>15.363.033</u>
Investeringsejendom pr. 31/12 2020	<u>70.300.000</u>

(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.

Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber

Kapitalandele medregnes med andel af associeret selskabs resultat efter skat.

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 anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger eller til forventet nettorealiseringsværdi.

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

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler

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

Afskrivningsgrundlaget er kospris 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 på mellem 3% og 8%, 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

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning i associerede 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 2020

Note	2020	2019
	kr.	kr.
Indtægter		
	10.983.831	3.815.781
	23.093.503	6.763.609
	<u>34.077.334</u>	<u>10.579.390</u>
Udgifter		
1	0	0
	<u>34.077.334</u>	<u>10.579.390</u>
2	-224.903	-21.288
	<u>33.852.431</u>	<u>10.558.102</u>
Resultat før finansiering		
	0	-1.327.222
	1.341.221	24.764
	-4.118.625	-1.579.908
	<u>31.075.027</u>	<u>7.675.736</u>
Resultat før skat		
	-6.837.388	-1.981.897
	<u>24.237.639</u>	<u>5.693.839</u>
Resultatdisponering		
	24.237.639	5.693.839
	0	0
	<u>24.237.639</u>	<u>5.693.839</u>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2020

Note		31/12 2020	31/12 2019
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Goodwill	85.714	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>85.714</u>	<u>0</u>
	Driftsmidler	840.000	617
	Investeringsejendomme	221.765.660	92.436.967
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>222.605.660</u>	<u>92.437.584</u>
	Depositum	71.442	71.442
	Kapitalinteresser i associerede virksomheder	0	593.011
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>71.442</u>	<u>664.453</u>
2	Anlægsaktiver i alt	<u>222.762.816</u>	<u>93.102.037</u>
	Tilgodehavende selskabsskat	95.651	0
	Udskudt skatteaktiv	47.720	0
	Andre tilgodehavender	43.310.672	7.221.644
	Tilgodehavender i alt	<u>43.454.043</u>	<u>7.221.644</u>
	Bankindestående	1.654.132	1.286.541
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.654.132</u>	<u>1.286.541</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>45.108.175</u>	<u>8.508.185</u>
	Aktiver i alt	<u>267.870.991</u>	<u>101.610.222</u>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2020

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	5.011.185	5.011.185
Overført til næste år	37.044.992	22.519.854
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.591.476	3.878.975
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>55.647.653</u>	<u>31.410.014</u>
Udskudt skat	<u>15.076.841</u>	<u>6.797.509</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>15.076.841</u>	<u>6.797.509</u>
Gæld til realkreditinstitutter	153.397.353	58.125.944
Anden langfristet gæld	<u>25.005.747</u>	<u>1.550.017</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>178.403.100</u>	<u>59.675.961</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.448.591	1.907.134
Bankgæld	1.651.792	0
Skyldig selskabsskat	744.106	0
Kreditorer	384.246	21.274
Modtaget forudbetaling fra kunder	0	208.754
Anden gæld	<u>11.514.662</u>	<u>1.589.576</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.743.397</u>	<u>3.726.738</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>197.146.497</u>	<u>63.402.699</u>
Passiver i alt	<u>267.870.991</u>	<u>101.610.222</u>

3 **Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.**

(Koncern)

Noter

	2020	2019	
	kr.	kr.	
1 Personaleudgifter			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>	
2 Anlægsaktiver			
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
	<u>Goodwill</u>	<u>Driftsmidler</u>	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020	0	87.000	66.972.192
Tilgang	100.000	1.050.000	98.083.510
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2020	<u>100.000</u>	<u>1.137.000</u>	<u>165.055.702</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2020	0	86.383	0
Afskrivninger i året	14.286	210.617	0
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2020	<u>14.286</u>	<u>297.000</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2020	0	0	25.464.775
Opskrivninger i året	0	0	31.245.183
Tilbageførsel af opskrivninger vedr. årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2020	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>56.709.958</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2020	<u>85.714</u>	<u>840.000</u>	<u>221.765.660</u>

Finansielle anlægsaktiver

	<u>Depositum</u>	<u>Kapitalandele i associerede selskaber</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020	71.442	593.011
Tilgang	0	0
Afgang	0	-593.011
Anskaffelsessum pr. 31/12 2020	<u>71.442</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2020	0	0
Op- og nedskrivninger i året	0	0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2020	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2020	<u>71.442</u>	<u>0</u>

3 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

En del af koncerns 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.”

Jan Leth Christensen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-849620278554

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-03-25 08:30:29Z

NEM ID 

Morten Edvard Clausen (CPR valideret)

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-565651832473

IP: 109.202.xxx.xxx

2021-03-25 08:41:00Z

NEM ID 

Morten Edvard Clausen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-565651832473

IP: 109.202.xxx.xxx

2021-03-25 08:41:00Z

NEM ID 

Adam Nederby Falbert (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-832775152806

IP: 95.209.xxx.xxx

2021-03-25 09:53:27Z

NEM ID 

Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-856582870097

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-03-25 11:03:52Z

NEM ID 

Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-25 13:05:24Z

NEM ID 

Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-856582870097

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-03-29 10:29:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EA0EE-MVPQW-1HTB8-V62ZE-52W6Z-DH20D

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>