

Havnens Bygningsudlejning A/S

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 33 64 25 63

Årsrapport for 2023

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 14/3 2024.

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 2023	11
Balance pr. 31/12 2023	12
Noter	14
Koncern	
Anvendt regnskabspraksis (koncern)	18
Resultatopgørelse for 2023 (koncern)	20
Balance pr. 31/12 2023 (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 2023.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Havnens Bygningsudlejning A/S for 2023. 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 12. marts 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 12. marts 2024

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 2023

Note	2023	2022
	kr.	kr.
Indtægter		
	3.520.719	3.862.450
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	3.520.719	3.862.450
Udgifter		
2	Personaleudgifter	-220.500
3	Afskrivninger	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	3.300.219
4	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.795.122
	Finansielle indtægter	4.668
	Finansielle indtægter, koncern	404.130
	Finansielle udgifter	-2.141.144
	Finansielle udgifter, koncern	-43.829
	<u>-43.829</u>	<u>-103.612</u>
	Resultat før skat	3.319.166
5	Beregnete skatter	-345.598
	<u>-345.598</u>	<u>-1.429.009</u>
	Årets resultat	2.973.568
	<u>2.973.568</u>	<u>19.075.839</u>
Resultatdisponering		
	Overført til næste år	1.178.446
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.795.122
	Ekstraordinært udbytte	0
	Udbytte	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.973.568</u>	<u>19.075.839</u>

Balance pr. 31/12 2023

Note	31/12 2023	31/12 2022	
	kr.	kr.	
	AKTIVER		
	Investeringsejendomme	70.300.000	70.300.000
	Driftsmidler og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.300.000</u>	<u>70.300.000</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	62.605.115	69.709.993
	Depositum	71.442	71.442
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>62.676.557</u>	<u>69.781.435</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>132.976.557</u>	<u>140.081.435</u>
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.398.830	28.323.941
	Periodeafgrænsningsposter	16.390	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	95.307	0
	Andre tilgodehavender	10.182	19.208
	Tilgodehavender i alt	<u>36.520.709</u>	<u>28.343.149</u>
	Bankbeholdning	22.845	12.229
	Likvide beholdninger i alt	<u>22.845</u>	<u>12.229</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>36.543.554</u>	<u>28.355.378</u>
	Aktiver i alt	<u>169.520.111</u>	<u>168.436.813</u>

Balance pr. 31/12 2023

Note	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	5.011.185
	Overført til næste år	49.808.661
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	45.506.992
	Afsat udbytte	0
	Egenkapital i alt	100.326.838
5	Udskudt skat	9.822.014
	Hensatte forpligtelser i alt	9.822.014
	Deposita	1.257.292
	Gæld til realkreditinstitutter	39.305.185
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.562.477
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.988.000
	Bankgæld	12.116.752
	Kreditorer	135.234
	Gæld tilknyttede virksomheder	488.580
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0
	Anden gæld	4.080.216
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.808.782
	Gældsforpligtelser i alt	59.371.259
	Passiver i alt	169.520.111
8	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.	
9	Nærtstående parter	

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	<u>220.500</u>	<u>252.000</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Afskrivninger		
Driftsmidler og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Anlægsaktiver		
	Driftsmidler	Investerings-
	og inventar	ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2023	<u>87.000</u>	<u>36.965.008</u>
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2023	<u>87.000</u>	<u>36.965.008</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2023	87.000	0
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2023	<u>87.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2023	0	33.334.992
Opskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2023	<u>0</u>	<u>33.334.992</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2023	<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.

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
	Depositum			
Anlægsaktiver (fortsat)				
Anskaffelsessum pr. 1/1 2023	71.442	17.098.123		
Tilgang	0	0		
Afgang	0	0		
Anskaffelsessum pr. 31/12 2023	71.442	17.098.123		
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2023	0	52.611.870		
Op- og nedskrivninger i året	0	1.795.122		
Udbetalt udbytte	0	-8.900.000		
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2023	0	45.506.992		
Bogført værdi pr. 31/12 2023	71.442	62.605.115		
	2023	2022		
	kr.	kr.		
5 Beregnede skatter				
Selskabsskat	104.693	1.164.991		
Udskudt skat, regulering	240.905	264.018		
	345.598	1.429.009		
Den samlede udskudte skat andrager	9.822.014	9.581.109		
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består blandt andet af ansvarligt lån på kr. 6.054.080, som selskabet har udlånt til datterselskabet, Raven 14 ApS samt ansvarligt lån på kr. 6.656.729, 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	41.293.185	1.988.000	39.305.185	30.504.000
Deposita	1.257.292	0	1.257.292	1.257.292
	42.550.477	1.988.000	40.562.477	31.761.292

8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter kr. 41.293.185, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 70.300.000.

Der er tinglyst ejerpant med underpant på kr. 10.025.986.

Kautioner:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for nedenstående selskaber overfor realkreditinstitutter.

<u>Selskab</u>	<u>Beløb</u>	<u>Realkreditinstitut</u>
Hovedgaden 10 Hørsholm ApS	kr. 17.127.592	Realkredit Danmark
Hyldegårdsvej 40 A/S	kr. 25.703.000	Realkredit Danmark
Raven 14 ApS	kr. 25.087.497	Realkredit Danmark
Ølsted 26 huse ApS	kr. 31.908.982	Realkredit Danmark
Istedgade 48-50 ApS	kr. 6.714.352	Realkredit Danmark
Storebælt Camping- og Feriecenter ApS	kr. 8.743.911	Realkredit Danmark
HB Herman 1 ApS	kr. 23.946.168	Nykredit
HB Herman 2 ApS	kr. 11.827.752	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

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 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

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 2023

Note		2023	2022
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	11.438.205	3.964.864
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>9.000.000</u>
		11.438.205	12.964.864
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	<u>-220.500</u>	<u>-252.000</u>
		11.217.705	12.712.864
2	Afskrivninger	<u>-224.286</u>	<u>-224.286</u>
	Resultat før finansiering	10.993.419	12.488.578
	Finansielle indtægter	34.521	15.650.616
	Finansielle omkostninger	<u>-7.152.677</u>	<u>-3.693.080</u>
	Resultat før skat	3.875.263	24.446.114
	Beregnede skatter	<u>-901.695</u>	<u>-5.370.275</u>
	Årets resultat	<u>2.973.568</u>	<u>19.075.839</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	2.973.568	9.075.839
	Ekstraordinært udbytte	0	10.000.000
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>2.973.568</u>	<u>19.075.839</u>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2023

Note	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Goodwill	42.856 57.142
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	42.856 57.142
	Driftsmidler	210.000 420.000
	Investeringsejendomme	300.718.410 300.718.410
	Materielle anlægsaktiver i alt	300.928.410 301.138.410
	Depositum	71.442 71.442
	Finansielle anlægsaktiver i alt	71.442 71.442
2	Anlægsaktiver i alt	301.042.708 301.266.994
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	402.187 1.252.720
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.782.556 100.000
	Periodeafgrænsningsposter	81.405 190.479
	Udskudt skatteaktiv	46.980 46.980
	Andre tilgodehavender	1.485.718 1.970.868
	Tilgodehavender i alt	3.798.846 3.561.047
	Bankindestående	180.436 112.129
	Likvide beholdninger i alt	180.436 112.129
	Omsætningsaktiver i alt	3.979.282 3.673.176
	Aktiver i alt	305.021.990 304.940.170

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2023

Note	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	5.011.185	5.011.185
Overført til næste år	49.808.661	39.730.215
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	45.506.992	52.611.870
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>100.326.838</u>	<u>97.353.270</u>
Udskudt skat	<u>23.091.987</u>	<u>22.040.558</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>23.091.987</u>	<u>22.040.558</u>
Gæld til realkreditinstitutter	152.794.516	138.557.121
Gæld til kapitalinteresser	620.847	7.282.777
Anden langfristet gæld	<u>5.587.666</u>	<u>5.714.527</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>159.003.029</u>	<u>151.554.425</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.784.003	3.447.640
Bankgæld	12.116.752	10.025.950
Modtaget forudbetaling fra kunder	277.009	210.927
Kreditorer	188.174	288.601
Skyldigt sambeskatningsbidrag	202.758	5.298.747
Gæld tilknyttede virksomheder	0	722.980
Anden gæld	<u>6.031.440</u>	<u>13.997.072</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.600.136</u>	<u>33.991.917</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>181.603.165</u>	<u>185.546.342</u>
Passiver i alt	<u>305.021.990</u>	<u>304.940.170</u>

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

(Koncern)

Noter

	2023	2022	
	kr.	kr.	
1 Personaleudgifter			
Gager og lønninger	<u>220.500</u>	<u>252.000</u>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>	
2 Anlægsaktiver			
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
	<u>Goodwill</u>	<u>Driftsmidler</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2023	100.000	1.137.000	205.170.971
Tilgang	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2023	<u>100.000</u>	<u>1.137.000</u>	<u>205.170.971</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2023	42.858	717.000	0
Afskrivninger i året	14.286	210.000	0
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2023	<u>57.144</u>	<u>927.000</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2023	0	0	95.547.439
Opskrivninger i året	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger vedr. årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2023	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>95.547.439</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2023	<u>42.856</u>	<u>210.000</u>	<u>300.718.410</u>

Finansielle anlægsaktiver

	<u>Depositum</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2023	71.442
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2023	<u>71.442</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2023	0
Op- og nedskrivninger i året	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2023	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2023	<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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Jan Leth Christensen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-15 10:36:24 UTC



Morten Edvard Clausen (CPR valideret)

Direktør

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-15 14:01:36 UTC



Morten Edvard Clausen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-15 14:01:36 UTC



Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-03-17 16:24:13 UTC



Adam Falbert (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: adam@falbert.dk

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-18 13:24:50 UTC

Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

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

Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-03-18 13:26:49 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 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/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 195.249.xxx.xxx

2024-03-18 13:38:15 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 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/validator>**