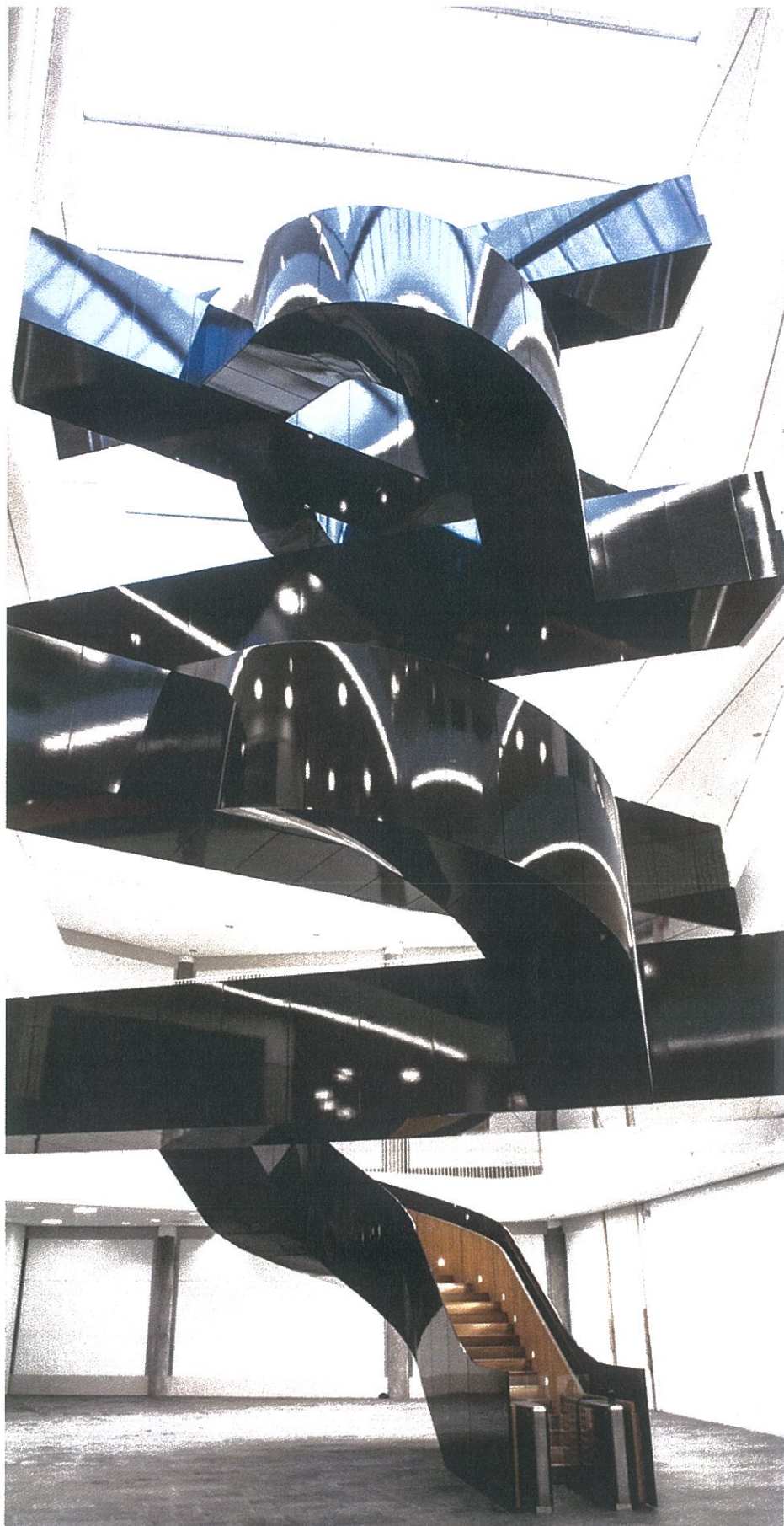


Harbour Komplementar ApS

Årsrapport 2018



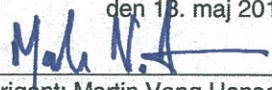
Harbour Komplementar ApS
c/o ATP Ejendomme
Gothersgade 49, 1.
1123 København K.

Årsrapport for perioden
1. januar 2018 - 31. december 2018
(7. regnskabsår)

CVR-nr. 34 08 75 04

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 18. maj 2019


Dirigent: Martin Vang Hansen

Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegning	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance pr. 31. december.....	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Harbour Komplementar ApS
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1.
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 34 08 75 04
Hjemsted: København

Bestyrelse

Hans Marius Møller (formand)
Jette Tang Sørensen
Michael Nielsen
Christian Michael Peter Hartmann
Michael Soetmann

Direktion

Michael Nielsen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Ejerforhold

Harbour Komplementar ApS ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	45,75 %
PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	45,75 %
Udviklingselskabet By og Havn I/S	8,50 %

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 13. maj 2019

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets eneste aktivitet er at være komplementar i Harbour P/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2018 udgør kr. 20.170, hvilket er i overensstemmelse med det forventede

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Næste år forventer selskabet et resultat på samme niveau som 2018.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Harbour Komplementar ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 13. maj 2019

Direktion



Michael Nielsen

Bestyrelse



Hans Marius Møller
formand



Michael Nielsen



Christian Michael Peter Hartmann



Jette Tang Sørensen



Michael Soetmann

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Harbour Komplementar ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Harbour Komplementar ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores 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 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. Fejlinformation 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:

Revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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.

Revisionspåtegning

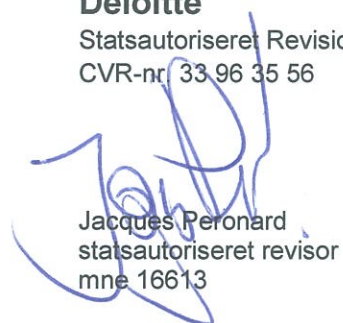
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
mne 16613



Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne 33800

Resultatopgørelse

Note		2018 kr.	2017 kr.
	Administrationsindtægter	17.000	0
2	Administrationsomkostninger	<u>-8.154</u>	<u>-8.867</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	8.846	-8.867
	Finansielle indtægter	5.918	5.917
3	Finansielle udgifter	<u>-94</u>	<u>-189</u>
	Årets resultat	<u>14.670</u>	<u>-3.139</u>
	Årets resultat på 14.670 kr. foreslås disponeret således:		
	Årets resultat	14.670	-3.139
	Overført fra tidligere år	<u>-12.485</u>	<u>-9.346</u>
	Resultat til fordeling	<u>2.185</u>	<u>-12.485</u>
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til næste år	<u>2.185</u>	<u>-12.485</u>
	Fordelt resultat	<u>2.185</u>	<u>-12.485</u>

Balance pr. 31. december

Note	2018 kr.	2017 kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	75.000	75.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	75.000	75.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	6.000	0
Tilgodehavender i alt	6.000	0
Likvide beholdninger	7.348	4.169
Omsætningsaktiver i alt	13.348	4.169
AKTIVER I ALT	88.348	79.169
PASSIVER		
4 Egenkapital		
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.185	-12.485
Egenkapital i alt	82.185	67.515
Kortfristet gæld		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	663	654
Anden gæld	5.500	11.000
Kortfristet gæld i alt	6.163	11.654
Gældsforpligtelser i alt	6.163	11.654
PASSIVER I ALT	88.348	79.169
1 Anvendt regnskabspraksis		
5 Eventualforpligtelser		
6 Nærtstående parter og ejerforhold		
7 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Harbour Komplementar ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2017.

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 fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, 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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året forbundet med udførelsen af selskabets investeringsaktivitet.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i bank.

Egenkapital

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter skyldige omkostninger til leverandører, måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til dagsværdi.

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
2 Administrationsomkostninger Selskabet har ingen ansatte.		
3 Finansielle indtægter Renter fra tilknyttede virksomheder	5.918	5.917
Finansielle indtægter i alt	<u>5.918</u>	<u>5.917</u>
4 Egenkapital		
Anpartskapital pr. 1. januar	80.000	80.000
Anpartskapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. januar	-12.485	-9.346
Overført af årets resultat	<u>20.170</u>	<u>-3.139</u>
Overført resultat pr. 31. december	<u>7.685</u>	<u>-12.485</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>87.685</u>	<u>67.515</u>

Anpartskapitalen udgør nominelt kr. 80.000, fordelt på anparter á kr. 1.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i Harbour P/S med deraf følgende ubegrænset hæftelse for dette selskabs forpligtelser.

Pr. 31. december 2018 udgjorde Harbour P/S's egenkapital kr. 2.401,0 mio. og gældsforpligtelserne kr. 0,7 mio.

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Noter

Note

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Harbour P/S.

Endvidere ATP Ejendomme A/S samt Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP), Udviklings-selskabet By & Havn I/S, PensionDanmark Ejendomme Holding K/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til ATP.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee, adm. omkostninger og renteindtægter	Gæld
ATP Ejendomme A/S	-3 t.kr.	1 t.kr.
Harbour P/S	17 t.kr.	0 t.kr.

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemme eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Udviklingsselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K
Danmark

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S
Langelinie Allé 43
2100 København Ø
Danmark

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1. th.
1123 København K
Danmark

7 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2018, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.