

Harbour P/S

Årsrapport 2018



Harbour P/S
c/o ATP Ejendomme
Gothersgade 49, 1.
1123 København K.

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

CVR-nr. 34 09 09 63

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 13. maj 2019

Dirigent: Martin Vang Hansen

Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Ledelsespåtegning.....	7
Revisionspåtegning	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance pr. 31. december.....	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

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

CVR nummer 34 09 09 63
Hjemsted: København

Bestyrelse

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

Direktion

Michael Nielsen

Komplementar

Harbour Komplementar ApS

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Ejerforhold

Harbour P/S 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

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (t.kr.)	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat					
Lejeindtægter	94.674	87.064	93.001	92.475	91.703
Resultat af ordinær primær drift	83.607	85.452	83.920	88.271	85.111
Værdiregulering	16.299	20.589	113.088	132.321	0
Resultat før finansielle poster	97.036	103.490	194.077	217.917	82.858
Årets resultat	96.954	103.729	194.041	217.879	82.864
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.396.651	2.372.691	2.343.352	2.208.254	2.085.774
Aktiver i alt	2.401.752	2.379.746	2.354.257	2.216.038	2.085.774
Egenkapital	2.401.016	2.379.062	2.335.333	2.213.292	2.055.413
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	7.660	8.749	22.010	2.215	1.133
Nøgletal					
Overskudsgrad	102%	119%	209%	236%	90%
Forrentning af investeret kapital	4%	4%	8%	10%	4%
Soliditetsgrad	100%	100%	99%	100%	99%
Egenkapitalens forrentning	4%	4%	9%	10%	4%

Definitioner af nøgletal

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Lejeindtægter}}$	x 100
Forrentning af investeret kapital	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Samlede aktiver}}$	x 100
Solditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}}$	x 100
Egenkapitalens forrentning	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	x 100

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer en kontorejendom (FN-byen) på 45.000 m² beliggende på Marmormolen i København. Ejendommen er udlejet til Den Danske Stat til anvendelse for en række FN-organisationer.

Selskabet ejer endvidere to udviklingsarealer beliggende på henholdsvis Langelinie og Marmormolen i København. I henhold til lokalplanen for disse arealer kan der opføres to erhvervsbyggerier med et samlet areal på ca. 60.000 m². Det er selskabets hensigt at udvikle og realisere disse byggerier, dog betinget af en tilfredsstillende forhåndsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af FN-Byen er forløbet tilfredsstillende.

Selskabet har i 2018 fortsat anvendt ressourcer til undersøgelser og analyser af udviklingsprojektet Copenhagen Gate på Marmormolen. Der arbejdes målrettet mod at få ejendommen forhåndsudlejet, således at byggeriet kan påbegyndes. Der er på statutidspunktet indgået en betinget aftale med en hoteloperatør på en del af arealet. Forhandling om udlejning til en kontorlejer af det resterende areal pågår. Endvidere pågår forhandling om indgåelse af en betinget totalentrepriseaftale om opførelse af det samlede byggeri.

Der er endvidere afholdt udgifter i forbindelse med den løbende drift og monitorering af FN-byen.

Resultatet for 2018 udgør 97,0 mio. kr. sammenholdt med 103,7 mio. kr. i 2017. Faldet i resultatet skyldes primært en lavere værdiregulering af selskabets ejendomme end i 2017. Resultatet før værdiregulering anses for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med forventningerne.

Årets værdiregulering af kontorejendommen udgør 16,3 mio. kr. primært som følge af en stigning i lejen svarende til den forventede stigning i nettoprisindekset.

De samlede aktiver udgør 2.401,8 mio. kr. pr. 31. december 2018 og egenkapitalen udgør 2.401,0 mio. kr.

Det indstilles til generalforsamlingen, at der udloddes 80 mio. kr. i udbytte.

Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

Driftsmæssige risici

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem lang uopsigelighed, forudbetaling af husleje, garantier eller deposita.

Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

Sikkerheden for selskabets lejeindtægter anses for høj, idet lejeren, som har indgået en langtidskontrakt, er den Den Danske Stat. Selskabet har derfor ikke pt. større driftsmæssige risici.

Forsikringsforhold

Selskabets ejendom forsikres til den fulde nyværdi.

Markedsrisici

De væsentligste markedsrisici består i ændringer til afkastkravet der anvendes i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendomme.

En ændring af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af kontorejendommen ændres med +/-109 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive tilsvarende ændret.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke direkte rente- og valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktiver består hovedsageligt af én investeringsejendom, der måles til dagsværdi. Målingen til dagsværdi er baseret på en række skøn og antagelser, som der kan være usikkerhed omkring.

Ledelsesberetning

Likviditetsrisici

Selskabets kapitalejere er anerkendte institutionelle investorer. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskeden.

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Dagsværdiberegningen er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning, hvor den afkastbaserede model er valgt.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i note 1.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Omkostninger til udvikling af selskabets grundarealer tillægges grundenes værdier.

Selskabsledelse og organisation

Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed. Generalforsamlingen træffer som udgangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræsentanter fra de tre ejere. Retningslinjerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

Bestyrelsen ansætter direktionen. Direktionen har ansvaret for den daglige ledelse.

Hverken bestyrelse eller direktion har modtaget vederlag i årets løb.

Der foreligger en ejeraftale mellem selskabets tre kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

Administrationen af selskabet varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale.

Forventninger til 2019

I 2019 forventer selskabet et resultat på ca. 82 mio. kr. før værdiregulering.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Harbour P/S.

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 og pengestrømme 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


Hans Marius Møller
formand

Bestyrelse


Michael Nielsen


Christian Michael Peter Hartmann


Jette Tang Sørensen


Michael Soetmann

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Harbour P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Harbour P/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 regnskabsbrugere 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 t.kr.	2017 t.kr.
	Lejeindtægter	94.674	87.064
	Udgifter vedrørende lejemål	-11.067	-1.612
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>16.299</u>	<u>20.589</u>
	Resultat af ejendomme	99.906	106.041
3	Administrationsomkostninger	<u>-2.870</u>	<u>-2.551</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	97.036	103.490
	Finansielle indtægter	0	312
4	Finansielle udgifter	<u>-82</u>	<u>-73</u>
5	Årets resultat	<u>96.954</u>	<u>103.729</u>

Balance pr. 31. december

Note		2018 t.kr.	2017 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	2.396.651	2.372.691
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.396.651	2.372.691
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	239	110
	Periodeafgrænsningsposter	0	797
	Tilgodehavender i alt	239	907
	Likvide beholdninger	4.862	6.148
	Omsætningsaktiver i alt	5.101	7.055
	AKTIVER I ALT	2.401.752	2.379.746
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditaktiekapital	96.077	96.077
	Overført resultat	2.224.939	2.207.985
	Foreslået udbytte	80.000	75.000
	Egenkapital i alt	2.401.016	2.379.062
	Gæld til tilknyttede virksomheder	75	75
	Deposita	6	6
	Langfristet gæld	81	81
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	617	561
	Anden gæld	38	42
	Skyldigt udbytte	0	0
	Kortfristet gæld i alt	655	603
	Gældsforpligtelser i alt	736	684
	PASSIVER I ALT	2.401.752	2.379.746
1	Anvendt regnskabspraksis		
6	Eventualforpligtelser		
7	Nærtstående parter og ejerforhold		
8	Bevillinger efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit- aktie kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	96.077	2.207.985	75.000	2.379.062
Betalt udbytte til aktionærer			(75.000)	(75.000)
Årets resultat		96.954		96.954
Foreslået udbytte til aktionærer		(80.000)	80.000	-
Egenkapital 31. december 2018	96.077	2.224.939	80.000	2.401.016

	Kommandit- aktie kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	96.077	2.179.256	60.000	2.335.333
Betalt udbytte til aktionærer			(60.000)	(60.000)
Årets resultat		103.729		103.729
Foreslået udbytte til aktionærer		(75.000)	75.000	-
Egenkapital 31. december 2017	96.077	2.207.985	75.000	2.379.062

Selskabskapitalen udgør nominelt kr. 96.077.370 fordelt på kr. 1 kommanditaktier.

Pengestrømsopgørelse

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Resultat før finansielle poster mv.	97.036	103.490
Reguleringer	-16.299	-20.589
Ændringer i driftskapital	720	-2.707
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	81.457	80.193
Renteindbetalinger og lignende	0	312
Renteudbetalinger og lignende	-82	-73
Pengestrømme fra driftsaktivitet	81.375	80.432
Udvikling, investeringsejendomme	-7.660	-8.749
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-7.660	-8.749
Udlodning af udbytte til selskabsdeltagere	-75.000	-76.000
Pengestrømme fra finansieringsvirksomhed	-75.000	-76.000
Ændringer i likvider	-1.286	-4.317
Likvider pr. 1. januar	6.148	10.465
Likvider pr. 31. december	4.862	6.148
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	4.862	6.148
Likvider pr. 31. december	4.862	6.148

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Harbour P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 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.

Alle tal præsenteres i hele t.kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele t.kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af ejendomme

Værdireguleringen til dagsværdi af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat af årets resultat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

Noter

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene og eventuelt reguleret til anslået markedsleje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatsene er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før affoldelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Reguleringer af investeringsjendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsjendom" i resultatopgørelsen.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til "overført resultat" under egenkapitalen.

Ubebyggede arealer måles til dagsværdi.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

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 mv., måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvide beholdninger samt likvide beholdninger ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres direkte og opgøres som lejeindbetalinger med fradrag af udbetalte udgifter vedrørende lejemål.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter regnskabsårets købsbevægelser vedrørende investeringsejendomme.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter regnskabsårets udlodning af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvide beholdninger omfatter kontanter.

Noter

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.861.375	1.852.626
Tilgang	7.660	8.749
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.869.036</u>	<u>1.861.375</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	511.316	490.726
Årets opskrivninger	16.299	20.589
Opskrivninger pr. 31. december	<u>527.615</u>	<u>511.316</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>527.615</u>	<u>511.316</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.396.651</u>	<u>2.372.691</u>

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på ca. 49.800 m² i København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, værdiansat til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er værdiansat til ca. 41.400 kr./m².

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,50% pr. 31. december 2018 (4,50% pr. 31. december 2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 109 mio. kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne, dog er afkastsatserne fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ubebyggede arealer værdiansættes til anslået dagsværdi, som er en gennemsnitlig kvadratmeterpris på byggeretter på 5.500 kr./m².

Selskabets driftsmæssige risici fremgår af ledelsesberetningen, hvoraf fremgår, at der pt. ikke er større driftsmæssige risici, jf. side 5.

3 Administrationsomkostninger

Selskabet beskæftiger 1 medarbejder, hvilket er uændret i forhold til forrige år.

Noter

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
4 Finansielle udgifter		
Andre finansielle udgifter	76	67
Renter tilknyttede virksomheder	6	6
Finansielle udgifter i alt	82	73
5 Årets resultat på 96.954 t.kr. foreslås disponeret således:		
Foreslået udbytte	80.000	75.000
Overført til næste år	16.954	28.729
I alt	96.954	103.729
6 Eventualforpligtelser		
Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på 135.904 t.kr.		
Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		

Noter

Note

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets tillægspension (ATP), Udviklingsselskabet By & Havn I/S og Pension-Danmark Ejendomme Holding K/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee og adm. omkostninger	Gæld
ATP Ejendomme A/S	1.016 t.kr.	316 t.kr.

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

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

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S
Langelinje Allé 41
2100 København Ø
Danmark

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

8 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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