

Harbour P/S

Årsrapport 2015



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

Årsrapport for perioden
1. januar 2015 – 31. december 2015
(4. regnskabsår)

CVR-nr. 34 09 09 63

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 4. april 2016

Dirigent: Marius Møller

Indhold

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Harbour P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

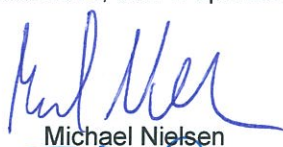
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse


København, den 4. april 2016

Direktion



Michael Nielsen

Bestyrelse



Marius Møller
formand



Michael Nielsen



Christian Hartmann



Karsten Withington Brink



Michael Soetmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Harbour P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Harbour P/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer


Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. april 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor



Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

CVR nummer 34 09 09 63
Hjemsted: København

Bestyrelse

Marius Møller (formand)
Karsten Withington Brink
Michael Nielsen
Christian 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 4. april 2016 i København

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.

Selskabet traf i årets løb aftale om at erhverve et mindre byggefelt og en mindre bygning på Marmormolen. Ejendommene overtages henholdsvis pr. 1. januar 2016 og pr. 1. juli 2017.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejning af FN-Byen er forløbet tilfredsstillende.

Selskabet har i 2015 fortsat anvendt ressourcer til undersøgelser og analyser af udviklingsprojektet Copenhagen Gate, Gate L & Gate M på Marmormolen og Langelinie.

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

Resultatet for regnskabsperioden udgør 217,9 mio. kr. og er i overensstemmelse med forventningerne.

Årets værdiregulering af ejendommene udgør 132,3 mio. kr.

De samlede aktiver udgør 2.216,0 mio. kr. pr. 31. december 2015 og egenkapitalen udgør 2.213,3 mio. kr.

Det indstilles til generalforsamlingen, at der udloddes 72 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, garantier og 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

Ejendommen værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Markedsværdiberegningerne er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning.

Ved opgørelse af ejendommens markedsværdi anvendes den afkastbaserede model.

Den vigtigste faktor ved denne markedsværdiberegning er afkastkravet til fast ejendom. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af ejendommen reduceres med 96 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.213,3 mio. kr. til 2.117,3 mio. kr.

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.

Likviditetsrisici

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

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 ejerftale 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 2016

I 2016 forventer selskabet et resultat på ca. 81 mio. kr. før værdiregulering.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Harbour P/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter med fradrag af administrationsomkostninger og omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat

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

BALANCEN

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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. 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 afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Reguleringer af investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til "overført overskud" under egenkapitalen.

Ubebyggede arealer måles til dagsværdi.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

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.

Resultatopgørelse

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
	92.475	91.703
	-4.204	-6.592
1	<u>132.321</u>	<u>0</u>
Resultat af ejendomme	220.592	85.111
	-2.675	-2.253
Resultat før finansielle poster mv.	217.917	82.858
2	1	14
3	<u>-39</u>	<u>-8</u>
Årets resultat	<u>217.879</u>	<u>82.864</u>
Årets resultat på 217.879 t.kr. foreslås disponeret således:		
Årets resultat	217.879	
Overført fra tidligere år	<u>1.899.336</u>	
Resultat til fordeling	<u>2.117.215</u>	
Udbytte	72.000	
Overført til næste år	<u>2.045.215</u>	
Fordelt resultat	<u>2.117.215</u>	

Balance pr. 31. december

Note		2015 t.kr.	2014 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
1	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>2.208.254</u>	<u>2.073.718</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.208.254</u>	<u>2.073.718</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	<u>7.204</u>	<u>11</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.204</u>	<u>11</u>
	Likvide beholdninger	<u>580</u>	<u>12.045</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.784</u>	<u>12.045</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.216.038</u>	<u>2.085.774</u>
	PASSIVER		
4	Egenkapital		
	Selskabskapital	96.077	96.077
	Overført overskud	2.045.215	1.899.336
	Foreslået udbytte	<u>72.000</u>	<u>60.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.213.292</u>	<u>2.055.413</u>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	75	75
	Deposita	<u>6</u>	<u>6</u>
	Langfristet gæld	<u>81</u>	<u>81</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.124	4.822
	Anden gæld	1.541	2.983
	Skyldigt udbytte	<u>0</u>	<u>22.475</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>2.665</u>	<u>30.280</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.746</u>	<u>30.361</u>
	PASSIVER I ALT	<u>2.216.038</u>	<u>2.085.774</u>
5	Eventualforpligtelser		
6	Nærtstående parter og ejerforhold		

Noter

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
1 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.828.401	1.827.268
Tilgang	<u>2.215</u>	<u>1.133</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.830.616</u>	<u>1.828.401</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	245.317	245.317
Årets opskrivninger	<u>132.321</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>377.638</u>	<u>245.317</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>377.638</u>	<u>245.317</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.208.254</u>	<u>2.073.718</u>
<p>Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,75% pr. 31. december 2015 (4,97% pr. 31. december 2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 96 mio. kr.</p> <p>Ubebyggede arealer måles til dagsværdi.</p>		
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1</u>	<u>14</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>1</u>	<u>14</u>
3 Finansielle udgifter		
Andre finansielle udgifter	33	2
Renter tilknyttede virksomheder	<u>6</u>	<u>6</u>
Finansielle udgifter i alt	<u>39</u>	<u>8</u>

Noter

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
4 Egenkapital		
Selskabskapital pr. 1. januar	96.077	96.077
Årets kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital pr. 31. december	<u>96.077</u>	<u>96.077</u>
Overført overskud		
Overført overskud pr. 1. januar	1.899.336	1.876.472
Overført af årets resultat	<u>145.879</u>	<u>22.864</u>
Overført overskud pr. 31. december	<u>2.045.215</u>	<u>1.899.336</u>
Foreslået udbytte	<u>72.000</u>	<u>60.000</u>
Udbytte pr. 31. december	<u>72.000</u>	<u>60.000</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>2.213.292</u>	<u>2.055.413</u>

Selskabets selskabskapital udgør nominelt kr. 96.077.370, fordelt på nominelt kr. 1.000 A-kapitalandelse a nominelt kr. 1, nominelt kr. 5.497.746 B-kapitalandele a nominelt kr. 1, nominelt kr. 90.578.624 C-kapitalandele a nominelt kr. 1.

5 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på 219.124 t.kr.

Selskabet har påtaget sig en forpligtelse på kr. 5.000.000 vedrørende erhvervelse af ejendommen beliggende Marmorvej 11, København Ø. med overtagelse pr. 1. juli 2017.

Noter

Note

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne 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
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1. th.
1123 København K
Danmark

Transaktioner med nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale med ATP Ejendomme A/S på markedsvilkår.