

Harbour P/S

Årsrapport 2023



Harbour P/S
c/o ATP Ejendomme
Hammerichsgade 14
1611 København V.

Årsrapport for perioden
1. januar 2023 - 31. december 2023
(12. regnskabsår)

CVR nummer 34 09 09 63

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 15.april 2024

Dirigent: Hans Marius Møller

Indhold

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

Selskabsoplysninger

Harbour P/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14
1611 København V

Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 34 09 09 63
Hjemsted: København

Bestyrelse

Hans Marius Møller (formand)
Jette Tang Sørensen
Henrik Steenstrup
André Scharf
Thomas Fog Helsted

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Komplementar

Harbour Komplementar ApS

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

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 15. april 2024

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (t.kr.)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat					
Lejeindtægter	108.279	101.770	96.885	96.061	95.598
Resultat af ordinær primær drift 1)	98.510	89.575	87.582	86.946	86.122
Værdiregulering af investeringsejendomme	-254.291	-82.996	168.991	291.248	-15.873
Resultat før finansielle poster	-156.715	5.812	255.774	377.164	67.239
Årets resultat	-155.837	5.720	255.733	377.026	67.066
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.510.542	2.764.652	2.848.105	2.678.714	2.387.131
Aktiver i alt	2.531.097	2.786.697	2.862.215	2.691.258	2.389.286
Egenkapital	2.530.727	2.786.564	2.860.841	2.685.108	2.388.082
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	181	27	400	335	6.353
Nøgletal					
Overskudsgrad	-145%	6%	264%	393%	70%
Forrentning af investeret kapital	-6%	0%	9%	14%	3%
Soliditetsgrad	100%	100%	100%	100%	100%
Egenkapitalens forrentning	-6%	0%	9%	15%	3%

1) Resultat af ordinær primære drift sammensætter sig af lejeindtægter fratrukket udgifter vedrørende lejemål

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
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}}$	x 100
Egenkapitalens forrentning	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	x 100

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer en kontorejendom (FN-byen) på ca. 49.800 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

Selskabet har i 2023 fortsat anvendt ressourcer til undersøgelser og analyser af anvendelsesmulighederne for udviklingsarealerne på Marmormolen og Langelinie.

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

Resultatet for 2023 udviser et underskud på 155,8 mio. kr. mod et overskud på 5,7 mio. sidste år. Faldet i resultatet skyldes primært en værdiregulering vedrørende FN-Byen. Resultatet eksklusive værdireguleringer anses for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med forventningerne.

Årets værdiregulering af kontorejendommen er negativ med 254,3 mio. kr., primært som følge af stigning i afkastkravet modsvaret delvist af en lejestigning grundet NPI-reguleringen.

De samlede aktiver udgør 2.531,1 mio. kr. pr. 31. december 2023 og egenkapitalen udgør 2.530,7 mio. kr.

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.

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet. Ejendomsmarkedet er i 2023 påvirket af usikkerhed grundet øget inflation og stigende renter. Selskabets aktiviteter har dog ikke været væsentlig påvirket heraf.

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 p.t. derfor ikke 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 +/-119 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.

Likviditetsrisici

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

Ledelsesberetning

Påvirkning af det eksterne miljø

Ejendomme og byggeri påvirker det eksterne miljø på flere måder. Selskabet arbejder derfor med både miljø, sociale forhold og god selskabsledelse i sine processer.

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 er ingen ansatte ved regnskabsårets udløb.

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 2024

I 2024 forventer selskabet et resultat eksklusive værdireguleringer på samme niveau som i 2023.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 15. april 2024

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Bestyrelse

Hans Marius Møller
formand

Jette Tang Sørensen

Henrik Steenstrup

André Scharf

Thomas Fog Helsted

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Harbour P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Harbour P/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 revisorers 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 udadelelser, 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 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.

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 15. april 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
mne 16613

Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne 33800

Resultatopgørelse

Note		2023 t.kr.	2022 t.kr.
	Lejeindtægter	108.279	101.770
	Udgifter vedrørende lejemål	-9.769	-12.195
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-254.291</u>	<u>-82.996</u>
	Resultat af ejendomme	-155.781	6.579
3	Administrationsomkostninger	<u>-934</u>	<u>-767</u>
	Resultat før finansielle poster	-156.715	5.812
4	Finansielle indtægter	881	81
4	Finansielle omkostninger	<u>-3</u>	<u>-173</u>
5	Årets resultat	<u>-155.837</u>	<u>5.720</u>

Balance pr. 31. december

Note		2023 t.kr.	2022 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	2.510.542	2.764.652
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.510.542	2.764.652
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	248	58
	Tilgodehavender i alt	248	58
	Likvide beholdninger	20.307	21.987
	Omsætningsaktiver i alt	20.555	22.045
	AKTIVER I ALT	2.531.097	2.786.697
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditaktiekapital	96.077	96.077
	Overført resultat	2.334.650	2.590.487
	Foreslået udbytte	100.000	100.000
	Egenkapital i alt	2.530.727	2.786.564
	Deposita	6	6
	Anden gæld	364	127
	Kortfristet gæld i alt	370	133
	Gældsforpligtelser i alt	370	133
	PASSIVER I ALT	2.531.097	2.786.697
1	Anvendt regnskabspraksis		
6	Eventualforpligtelser		
7	Sikkerhedsstillelser		
8	Nærtstående parter og ejerforhold		
9	Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit- aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	96.077	2.590.487	100.000	2.786.564
Betalt udbytte til aktionærer	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-255.837	100.000	-155.837
Egenkapital 31. december 2023	96.077	2.334.650	100.000	2.530.727

	Kommandit- aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	96.077	2.684.767	80.000	2.860.844
Betalt udbytte til aktionærer	0	0	-80.000	-80.000
Årets resultat	0	-94.280	100.000	5.720
Egenkapital 31. december 2022	96.077	2.590.487	100.000	2.786.564

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

Pengestrømsopgørelse

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Resultat før finansielle poster	-156.715	5.812
Værdiregulering af investeringsejendomme	254.291	82.996
Ændringer i driftskapital	47	-1.091
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	97.623	87.717
Renteindtægter og -udgifter	878	-92
Pengestrømme fra driftsaktivitet	98.501	87.625
Tilgang, investeringsejendomme	-181	-27
Afgang, investeringsejendomme	0	484
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-181	457
Udlodning af udbytte til selskabsdeltagere	-100.000	-80.000
Pengestrømme fra finansieringsvirksomhed	-100.000	-80.000
Ændringer i likvider	-1.680	8.082
Likvider pr. 1. januar	21.987	13.905
Likvider pr. 31. december	20.307	21.987
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	20.307	21.987
Likvider pr. 31. december	20.307	21.987

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Harbour P/S for 2023 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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. De anførte udlejningsindtægter omfatter egentlig husleje, samt for såkaldte bruttolejekontrakter også lejernes betaling for skatter og afgifter mv.

Udgifter vedrørende lejemål

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdi repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber, og opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Noter

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.

Ubebyggede arealer måles til dagsværdi.

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.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/ eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/ forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

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 indestående på bankkonti.

Noter

Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.866.884	1.876.123
Tilgang	181	27
Afgang	0	-484
Overførsel fra værdireguleringer	0	-8.783
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.867.065</u>	<u>1.866.883</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	897.769	971.982
Årets værdireguleringer	-254.291	-82.996
Overførsel til anskaffelsessum	0	8.783
Opskrivninger pr. 31. december	<u>643.477</u>	<u>897.769</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.510.542</u>	<u>2.764.652</u>

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på ca. 49.800 m² i København.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Selskabets investeringsejendom er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved dagsværdimålingen er:

- Afkastkrav: 4,60% (4,00% pr. 31. december 2022)
- Inflationsrate: 2,00%

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 119 mio. kr. (148 mio. kr. pr. 31. december 2022).

Ejendommen er værdiansat til ca. 46.500 kr./m²

En ekstern valuar har medvirket ved vurdering af ejendommen.

Ubebyggede arealer værdiansættes til anslået dagsværdi, som er en gennemsnitlig kvadratmeterpris på byggeretter på 3.176 kr./m².

3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

Noter

Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
4 Finansielle indtægter		
Renter indestående på bank	881	0
Finansielle indtægter i alt	881	0
Finansielle omkostninger		
Andre finansielle udgifter	3	173
Finansielle omkostninger i alt	3	173
5 Resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	-255.837	-94.280
I alt	-155.837	5.720
6 Eventualforpligtelser		
Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på 0 kr. (7.703 t.kr. pr. 31. december 2022)		
7 Sikkerhedsstillelser		
Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.		

Noter

Note

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Harbour Komplementar ApS.

Herudover anses Arbejdsmarkedets tillægspension (ATP), Udviklingselskabet By & Havn I/S og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse også som nærtstående parter.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee og adm. omkostninger
ATP Ejendomme A/S	747 t.kr.
Harbour Komplementar ApS	27 t.kr.

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

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K.

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

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)
c/o ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14
1611 København V

9 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.