



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS**

**Glentevej 28**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 35 25 75 94)**

## **Årsrapport for 2017**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>20</sup>/<sub>13</sub> 2018

Michael Petersen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side****Selskabsoplysninger**

2

**Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

**Ledelsesberetning**

Beretning

7

**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis

8

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS  
Glentevej 28  
4600 Køge

CVR-nr.: 35 25 75 94  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

**Bestyrelse** Claus Braunstein Poulsen  
Michael Braunstein Poulsen  
Michael Petersen, formand

**Direktion** Claus Braunstein Poulsen

**Revisor** Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Galoche Allé 6, 4600 Køge  
[www.addere.dk](http://www.addere.dk)

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. januar 2018

### Direktion



Claus Braunstein Poulsen


### Bestyrelse



Claus Braunstein Poulsen



Michael Braunstein Poulsen



Michael Petersen  
Formand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 øvrige 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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. 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Køge, den 19. januar 2018

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92



Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 31474

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, administrere og udleje erhvervsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til markedsværdi. I anvendt regnskabspraksis er angivet forudsætningerne for måling af investeringsejendomme.

Det er ledelsens opfattelse, at det i dagens omskiftelige marked ikke er muligt, at fastlægge ejendommens værdi med stor præcision uanset, hvor mange kræfter der bruges herpå. Det understreges derfor, at værdien er fastsat i et særdeles omskifteligt marked med en meget beskedent omsætning. Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning. Der henvises i øvrigt til note 6.

### Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 350.325. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2017 og balancen pr. 31. december 2017.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for ejendommen. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejers bonitet, vilkår i lejekontrakt, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>564.824</b>	<b>559.936</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	133.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	80.716
Andre finansielle omkostninger	-115.414	-130.513
<b>Resultat før skat</b>	<b>449.410</b>	<b>643.139</b>
2 Skat af årets resultat	-99.085	-123.954
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>350.325</b>	<b>519.185</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	350.325	519.185
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>350.325</b>	<b>519.185</b>

Balance pr. 31. december

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
3 Investeringsejendomme	6.375.000	6.375.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.375.000</u></b>	<b><u>6.375.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>6.375.000</u></b>	<b><u>6.375.000</u></b>
Andre tilgodehavender	20.432	4.934
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>20.432</u></b>	<b><u>4.934</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>628.386</u></b>	<b><u>1.473.854</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>648.818</u></b>	<b><u>1.478.788</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>7.023.818</u></b>	<b><u>7.853.788</u></b>

Balance pr. 31. december

12

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.278.581	928.256
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.358.581</b>	<b>1.008.256</b>
Udskudt skat	245.723	198.236
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>245.723</b>	<b>198.236</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.500.964	3.731.387
Anden gæld	149.346	146.418
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b>3.650.310</b>	<b>3.877.805</b>
Gæld til realkreditinstitutter	230.266	220.862
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.750	18.000
Gæld til associerede virksomheder	1.400.000	2.400.000
Selskabsskat	7.598	7.366
Anden gæld	108.590	123.263
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>1.769.204</b>	<b>2.769.491</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>5.419.514</b>	<b>6.647.296</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.023.818</b>	<b>7.853.788</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Særlige oplysninger til årsregnskabet		

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	51.598	47.366
Årets regulering af udskudt skat	47.487	76.588
	<u>99.085</u>	<u>123.954</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi kr. 6.375.000, der er ikke foretaget op- eller nedskrivning i 2017.		
<b>4 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>2.556.000</u>	<u>2.796.000</u>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>4.252.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>6.375.000</u>	

## Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

**6 Særlige oplysninger til årsregnskabet****Beskrivelse af måling af investeringsejendomme til dagsværdi**

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris med efterfølgende fradrag af afskrivninger. Valget har betydning for resultatopgørelsen, idet årets resultat bliver påvirket af ændringer i dagsværdien i perioden. Havde selskabet valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostprisen, ville resultatopgørelsen være påvirket af afskrivning og eventuelle op- og nedskrivninger på ejendommene. Ændringen i dagsværdien på investeringsejendomme indregnes via årets resultat i de frie reserver på egenkapitalen. Medfører måling til dagsværdi en højere regnskabsmæssig værdi af investeringsejendommene end hvis disse var målt med udgangspunkt i kostprisen, vil dette betyde, at selskabets egenkapital forøges.

**Vurdering af dagsværdien af investeringsejendomme**

Den bedste fastlæggelse af dagsværdi for investeringsejendomme sker ved anvendelse af aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien.

Sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommens forventede fremtidige løbende afkast, vedligeholdelsestand og afkastkrav.

Kapitalværdien af ejendommen er for 2017 opgjort med udgangspunkt i de forventede lejeindtægter og driftsomkostninger.

Dagsværdien opgøres på grundlag af ejendommens driftsoverskud samt et markedsbestemt afkastkrav for ejendomme af samme karakter. Ved værdiansættelsen anvendes en afkastberegning på 9%, hvilket giver en markedsværdi på kr. 6.375.000.

En ændring af afkastkravet med henholdsvis -0,5% og +0,5% påvirker markedsværdien væsentligt. Markedsværdien ved et afkast på 8,5% udgør kr. 6.747.000, svarende til en merværdi på kr. 372.000, markedsværdien ved et afkast på 9,5% udgør kr. 6.042.000, svarende til en mindreværdi på kr. 333.000.