

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

**Glentevej 28**

**4600 Køge**

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

## **Årsrapport for 2020**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2021

---

**Michael Holger Petersen**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Beretning	<b>7</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>8</b>
Resultatopgørelse	<b>11</b>
Balance	<b>12</b>
Noter	<b>14</b>

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS Glentevej 28 4600 Køge
	CVR-nr.: 35 25 75 94
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
<b>Bestyrelse</b>	Claus Braunstein Michael Braunstein Poulsen Michael Holger Petersen, formand
<b>Direktion</b>	Claus Braunstein
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge <a href="http://www.addere.dk">www.addere.dk</a>

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 17. februar 2021

### Direktion

Claus Braunstein

### Bestyrelse

Claus Braunstein

Michael Braunstein Poulsen

Michael Holger 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5

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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

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 17. februar 2021

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

Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne31474

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, administrere og udleje erhvervsejendomme.

## Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 441.409. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2020 og balancen pr. 31. december 2020.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona-virusen (COVID-19) i Danmark og resten af verden, har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Myndighederne har iværksat flere økonomiske støttetiltag med henblik på at afbøde de økonomiske konsekvenser af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssige opgørelse af de økonomiske konsekvenser af COVID-19 udbruddet for selskabet på nuværende tidspunkt.

COVID-19 vurderes ikke at få en så væsentlig økonomisk betydning for selskabet, at selskabets fortsatte drift vil blive påvirket.

Bortset fra ovenstående er der efter ledelsens skøn ikke 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 med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

## BALANCEN

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### 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

11

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>	<b>603.922</b>	<b>593.574</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	400.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>	<b>603.922</b>	<b>993.574</b>
Andre finansielle omkostninger	-37.969	-44.651
<b>Resultat før skat</b>	<b>565.953</b>	<b>948.923</b>
3 Skat af årets resultat	-124.544	-208.956
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>441.409</b>	<b>739.967</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	441.409	739.967
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>441.409</b>	<b>739.967</b>

Balance pr. 31. december

12

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
4 Investeringsejendomme	6.775.000	6.775.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.775.000</b>	<b>6.775.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.775.000</b>	<b>6.775.000</b>
Andre tilgodehavender	4.646	4.936
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.646</b>	<b>4.936</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>500.535</b>	<b>174.838</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>505.181</b>	<b>179.774</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>7.280.181</b>	<b>6.954.774</b>

## Balance pr. 31. december

13

## PASSIVER

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.863.416	2.422.007
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.943.416</u></b>	<b><u>2.502.007</u></b>
Udskudt skat	476.398	428.832
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>476.398</u></b>	<b><u>428.832</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.765.246	3.007.740
Anden gæld	158.487	155.380
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>2.923.733</u></b>	<b><u>3.163.120</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	243.590	244.047
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	21.000
Gæld til associerede virksomheder	500.000	500.000
Selskabsskat	978	5.438
Anden gæld	174.066	90.330
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>936.634</u></b>	<b><u>860.815</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>3.860.367</u></b>	<b><u>4.023.935</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>7.280.181</u></b>	<b><u>6.954.774</u></b>

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>1 Særlige oplysninger til årsregnskabet</b>		
<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.		
Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	76.978	73.438
Årets regulering af udskudt skat	47.566	135.567
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-49
	<b>124.544</b>	<b>208.956</b>

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Der er foretaget opskrivninger på i alt kr. 517.000. Årets værdiregulering udgør kr. 0.		
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	6.775.000	6.775.000
Afkastsats	9,0%	9,0%
<b>Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 9%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	<b>Værdi</b>	<b>Ændring</b>
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	8,5%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	7.330.000	555.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	9,5%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	6.575.000	-200.000
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	1.783.000	2.026.000
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	4.252.000	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	6.775.000	



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Holger Petersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-350574951953

IP: 62.66.xxx.xxx

2021-03-18 12:03:38Z

NEM ID 

## Claus Braunstein

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-727178213179

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-03-18 15:44:05Z

NEM ID 

## Claus Braunstein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-727178213179

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-03-18 15:44:05Z

NEM ID 

## Michael Dines Braunstein Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-413479900019

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-03-22 12:32:58Z

NEM ID 

## Brian Hildskov Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: CVR:34589992-RID:54576253

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-03-22 12:49:07Z

NEM ID 

## Michael Holger Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-350574951953

IP: 62.66.xxx.xxx

2021-03-22 14:45:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 51Z80-QBZCA-EEPZZ-3HESA-VPZNZ-N8Y01

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>